

Pot. 9,1% Bar, Pot. 17% ROI, Zorg, Zeewolde

Namens Domust Investments bieden wij aan:

- **Soort object: Zorgobject**
- **Stad: Zeewolde**
- **Koopsom: €700.000,- k.k.**
- **Fee: €9.000,- ex btw**
- **BAR: 9,07%**
- **ROI: 17%**
- **Taxatie na verbouwing: €1.070.000,-**
- **Bestemming maatschappelijk, geschikt voor meerdere zorgvormen, GBO 235 m²**

Bij interesse graag een PM voor volledige dataroom met: foto’s, plattegronden, energielabel, energieadvies, rendementsberekening, verbouw offerte en concept taxatie.

Object:

Mast 24, Zeewolde

1. Huidige exploitatie

Het pand staat momenteel leeg en is nog niet verhuurd aan een zorgpartij. Het betreft een tussenwoning met 9 onzelfstandige kamers en een totale oppervlakte van 235 m² GBO. Het huidige energielabel is B. Na verbouwing is het pand geschikt voor zorgverhuur. Zorgcontracten kenmerken zich door lange looptijden en jaarlijkse huurindexering.

2. Kenmerken object

- Soort object: Tussenwoning
- Verhuursituatie: Leeg
- Oppervlakte: 235 m² GBO

Deze aanbieding is gericht aan professionele vastgoedbeleggers. Wij willen aangeven dat elke belegger zelf verantwoordelijk is voor hun onderzoek. Hoewel de geleverde informatie door ons zorgvuldig zijn verwerkt, bieden wij geen enkele garantie tot de nauwkeurigheid of juistheid van deze informatie. Aan bovenstaande informatie kunnen dus geen rechten worden ontleend. Zie ook onze algemene voorwaarden voor meer informatie.

- Energielabel: B
- Bouwkundige staat: goed
- Bestemming: Maatschappelijk en bedrijventerrein
- Benodigd voor optimalisatie: Verbouwing ten behoeve van zorggeschiktheid
- 9 onzelfstandige kamers
- Geen bijzonder grote onderhoudsbehoefte buiten de geplande verbouwing

3. Potentieel

Het pand is geschikt voor meerdere vormen van zorgverhuur, waaronder GGZ / beschermd wonen, gehandicaptenzorg (VG) en jeugdzorg. De combinatie van de bestemming 'maatschappelijk', de 9 onzelfstandige kamers en de ruime oppervlakte van 235 m² GBO maakt dit object bijzonder aantrekkelijk voor kleinschalige zorgorganisaties.

Na verbouwing en invulling door een zorgpartij bedraagt de verwachte maandelijkse huur €750,- per kamer. Aanvullend wordt er huurwaarde toegekend aan de bedrijfsruimte/garage van €135,- per m², waarmee de totale markthuur uitkomt op €87.200,- per jaar (€805,- per plaats per maand). De taxatie gaat uit van een langjarige maatschappelijke exploitatie. De getaxeerde marktwaarde na optimalisatie bedraagt op basis van het concepttaxatierapport €1.070.000,-

4. Wat is nodig om dit potentieel te bereiken?

Om het pand geschikt te maken voor zorggebruik dient een verbouwing te worden uitgevoerd. De werkzaamheden omvatten onder andere een nieuwe indeling met metal stud wanden, het creëren van een badkamer en verbouwen van bestaande badkamers op de verdiepingen, aanpassingen aan de klimaat- en elektrainstallatie, nieuwe vloerafwerking en een woonkeuken op de begane grond. De offerte voor deze verbouwing bedraagt €179.646,-. Daarnaast is voor verduurzaming €15.100,- begroot, waarvan €2.000,- door subsidie wordt gedekt.

Het pand kan direct worden aangeboden aan zorgorganisaties actief in GGZ / beschermd wonen, gehandicaptenzorg (VG) en jeugdzorg. Zorgcontracten kenmerken zich door lange looptijden en jaarlijkse huurindexering, hetgeen bijdraagt aan een stabiel en voorspelbaar rendement voor de koper.

Het pand biedt aanzienlijke meerwaarde op het gebied van huurinkomsten en verkoopwaarde. Bij volledige optimalisatie stijgt de marktwaarde naar €1.070.000,- (concept taxatie).

5. Financiële samenvatting

Aankoop:

- Koopsom: €700.000,- k.k.
- Overdrachtsbelasting (8%): €56.000,-
- Fee: €9.000,- ex btw
- Overige kosten koper (notaris e.d.): P.m.
- Verbouwingskosten zorggereed: €179.646,-
- Verduurzaming: €15.100,- (subsidie €2.000,-)
- Benodigd totaal: €957.746,-
- Getaxeerde waarde na optimalisatie (inschatting): €1.070.000,-

Exploitatie:

Deze aanbieding is gericht aan professionele vastgoedbeleggers. Wij willen aangeven dat elke belegger zelf verantwoordelijk is voor hun onderzoek. Hoewel de geleverde informatie door ons zorgvuldig zijn verwerkt, bieden wij geen enkele garantie tot de nauwkeurigheid of juistheid van deze informatie. Aan bovenstaande informatie kunnen dus geen rechten worden ontleend. Zie ook onze algemene voorwaarden voor meer informatie.

Huur aan zorgpartij: €750,- per kamer per maand (9 kamers), totaal €6.750,- per maand, oftewel €81.000,- per jaar.

Rendement:

- BAR: 9,07%
- Directe return eigen vermogen bij zorgpartij: 17% per jaar
- Indirect rendement op eigen vermogen (10 jaar gemiddeld): 60,58% per jaar

6. Overdrachtsdatum

in overleg

Disclaimer

Deze aanbieding is gericht aan professionele vastgoedbeleggers. Wij willen aangeven dat elke belegger zelf verantwoordelijk is voor hun onderzoek. Hoewel bovenstaande getallen en informatie door ons zorgvuldig zijn verwerkt, bieden wij geen enkele garantie tot de nauwkeurigheid of juistheid van deze informatie. Aan bovenstaande informatie kunnen dus geen rechten worden ontleend. Zie ook de algemene voorwaarden op onze website voor meer informatie.















Deze aanbieding is gericht aan professionele vastgoedbeleggers. Wij willen aangeven dat elke belegger zelf verantwoordelijk is voor hun onderzoek. Hoewel de geleverde informatie door ons zorgvuldig zijn verwerkt, bieden wij geen enkele garantie tot de nauwkeurigheid of juistheid van deze informatie. Aan bovenstaande informatie kunnen dus geen rechten worden ontleend. Zie ook onze algemene voorwaarden voor meer informatie.