

BAR 8,47%, ROI jaar 2 16,6%, transformatie naar kamerverhuur in Rotterdam

Namens Domust Investments bieden wij aan:

- Soort object: Commerciële ruimte met woonbestemming
- Staat: verhuurd, leeg uiterlijk 30 september 2027
- Stad: Rotterdam
- Koopsom: €245.000,- k.k.
- Fee: €9.000,- ex btw
- BAR na optimalisatie: 8,47%
- ROI jaar 2: 16,6%

1. Huidige exploitatie

- Het pand is commercieel verhuurd aan een verzekeringsagent tegen een kale huur van €684,- per maand, oftewel €8.212,- op jaarbasis, en wordt verhuurd geleverd. De huurder gaat met pensioen en de huur is opgezegd: het pand komt uiterlijk 30 september 2027 leeg. Daarna kan het worden getransformeerd naar drie kamers en verduurzaamd. Het huidige energielabel is E.

1. Kenmerken object

- Soort object: Eenlaags bedrijfsruimte op eigen grond (perceel 91 m2)
- Verhuursituatie: verhuurd geleverd, leeg uiterlijk 30 september 2027 (huur opgezegd)
- Oppervlakte: 83 m2 GBO
- Energielabel: E (EP2 320,24 kWh/m2)
- Bouwkundige staat: redelijk, met achterstallig onderhoud aan het verlaagde plafond na een lekkage, de dakranden, de gevels en het stucwerk, beschreven in het bouwkundig inspectierapport
- Bestemming: Gemengd - 1, wonen toegestaan (ook op de begane grond)
- Vergunning: kamerverhuurvergunning voor 3 personen aan te vragen door de koper; in Rotterdam geldt daarvoor geen quotum en Kleinpolder valt niet onder een kamerverhuurstop. Rotterdam

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.

verleent de vergunning als aan de voorwaarden is voldaan
- Benodigd voor optimalisatie: transformatie naar drie kamers, verduurzaming en herstel van achterstallig onderhoud
- Er zijn nog geen energiebesparende voorzieningen zoals een warmtepomp of zonnepanelen

1. Potentieel

- Na transformatie naar drie onzelfstandige kamers en verduurzaming stijgt de maandelijkse WWS huur naar €2.145,- (kamer 1 €701,-, kamer 2 €711,50, kamer 3 €732,60), ruim drie keer de huidige huur. Volgens de puntentelling per kamer is dit de maximale huur. De taxatie-indicatie in verhuurde staat na optimalisatie is €375.000,- en de leegwaarde €415.000,- (€5.000,- per m2). Het object wordt circa 41% onder de leegwaarde aangekocht. Het directe rendement op eigen vermogen bedraagt 13,9% in jaar één en 16,6% in jaar twee, oplopend naar gemiddeld 29% over tien jaar.

1. Wat is nodig om dit potentieel te bereiken?

- De commerciële ruimte wordt omgebouwd tot drie kamers met gedeelde voorzieningen, waarbij het achterstallig onderhoud uit het bouwkundig rapport wordt meegenomen. Deze kosten zijn geraamd op €60.000,-. Daarnaast wordt het pand verduurzaamd. Een energieadviseur heeft vier routes uitgewerkt, van label A tot label A+++ (EP2 41,78 kWh/m2). De gekozen route kost na aftrek van subsidie circa €13.000,-. Het pand komt uiterlijk 30 september 2027 leeg; daarna kan de transformatie ongehinderd starten. Het benodigd eigen vermogen bedraagt €52.480,-.

1. Financiële samenvatting
   Aankoop:

- Koopsom: €245.000,- k.k.
- OVB (10,4%): €25.480,-
- Fee: €9.000,- ex btw
- Verduurzaming (minus subsidie): €13.000,-
- Optimalisatie kamers en achterstallig onderhoud: €60.000,-
- Taxatie-indicatie na optimalisatie: €375.000,-
- Leegwaarde na optimalisatie: €415.000,-
- Benodigd eigen vermogen: €52.480,-
  Exploitatie:
- Huidige huur: €684,- per maand (opgezegd)
- Huur na optimalisatie (WWS, drie kamers): €2.145,- per maand
- Netto opbrengst jaar 1: €24.675,- per jaar
- Cashflow jaar 1: €7.275,- per jaar
- Cashflow jaar 2: €8.733,- per jaar
  Rendement:
- BAR na optimalisatie: 8,47%
- Direct rendement eigen vermogen jaar 1: 13,9%
- Direct rendement eigen vermogen jaar 2: 16,6%
- Gemiddeld rendement eigen vermogen (10 jaar): 29%
- Indirect rendement eigen vermogen (10 jaar gemiddeld): 50%
- Totaalrendement eigen vermogen over 10 jaar: 78%

1. Overdrachtsdatum

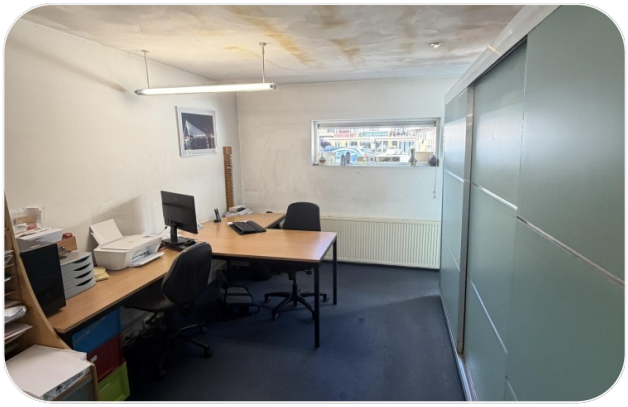
Deze aanbieding is gericht aan professionele vastgoedbeleggers. Wij willen aangeven dat elke belegger zelf verantwoordelijk is voor hun onderzoek. Hoewel de geleverde informatie door ons zorgvuldig zijn verwerkt, bieden wij geen enkele garantie tot de nauwkeurigheid of juistheid van deze informatie.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

28 december 2026

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.

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.










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.

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.