

Hoflaan 7, Arnhem

Kamerverhuurpand in ontwikkeling | 10 onzelfstandige eenheden | bouwjaar 1899 | leeg geleverd

MARKTWAARDE K.K. NA OPTIMALISATIE, KAMERVERHUUR

€1.440.000

Waardepeildatum 9 september 2026

BAR K.K.

6,7%

MARKTHUUR

€ 96.165 p/j

EENHEDEN

10 kamers

OBJECT

Type	Tussenwoning met kelder
Perceel	260 m ² , volle eigendom
Oppervlakte	209 m ² GBO
Kamers	146 m ² GBO totaal
Na optimalisatie	10 kamers met kitchenette
Energielabel	G nu, A+++ na verduurzaming
Bestemming	Wonen
Ligging	Velperweg Noord
Bereikbaarheid	Station Velperpoort ca. 600 m

KENGETALLEN KAMERVERHUUR

Huur per kamer	€ 730 tot € 858 p/m
Gemiddelde huur	€ 801 p/m per kamer
WWS punten	76 tot 99 per kamer
Exploitatiekosten	7,0% van de markthuur
NAR na correcties	6,22%
Waarde per m ² kamer	€ 9.883
Leegstand	1 maand bij mutatie
Courantheid	Goed

WAARDERINGEN

Scenario	Eenheden	Label	Huur p/j	BAR k.k.	Investering	Waarde k.k.
Kamerverhuur na optimalisatie	10	A+++	€ 96.165	6,7%	€ 153.148	€ 1.440.000
Zorgwoning na optimalisatie	8	A	€ 86.400	7,0%	€ 104.587	€ 1.230.000
Huidige staat		G				€ 675.000

Huur kamerverhuur conform maximale WWS huur per kamer. Huur zorg € 900 p/m per kamer, onderbouwd met zorgreferenties in Arnhem en Velp.

UITGANGSPUNTEN TAXATIE

- Waarde na optimalisatie gaat uit van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor verkameren: 10 kamers bij kamerverhuur, 8 bewoners bij zorg.
- Het facetplan verkamering van Arnhem staat op dit pand in theorie maximaal 11 kamers toe (1 per 18 m² GBO).
- Verduurzaming volgens rapport: dakisolatie, gevelisolatie en warmtepomp (kamerverhuur) of airco units (zorg).
- Zorgvariant: planologisch toegestaan als bijzondere woonvorm met ondergeschikte zorgcomponent, volgens juridisch advies.
- Investerings zijn gebaseerd op begrotingen. De taxateur noemt deze plausibel.

Deze samenvatting is opgesteld door Domust Investments op basis van een volledige taxatie door een NRVt geregistreerde taxateur, waardepeildatum 9 september 2026. Aan deze samenvatting kunnen geen rechten worden ontleend. Het volledige taxatierapport is op aanvraag beschikbaar.