



BAR 8,58%, ROI 15,14%, veertien kamers over twee panden in Nijmegen

Namens Domust Investments bieden wij aan:

- Soort object: Kamerverhuur (twee panden)
- Stad: Nijmegen
- Koopsom: €1.255.000,- k.k.
- Fee: 2% ex btw
- BAR na optimalisatie: 8,58%
- ROI: 15,14%

Object: Tooropstraat 57 en Jozef Israelsstraat 70, Nijmegen

1. Huidige exploitatie

- Het betreft twee kamerverhuurpanden met samen veertien onzelfstandige woonunits, zeven per pand. De panden zijn grotendeels leeg van huur, met één zittende huurder in de Tooropstraat tegen €426,90 per maand. Na optimalisatie en verduurzaming bedraagt de maandelijkse WWS puntenhuur €9.600,-. De netto opbrengst in jaar één bedraagt circa €110.558,- op jaarbasis.

2. Kenmerken object

- Soort object: Kamerverhuur (twee panden, samen veertien units)
- Verhuursituatie: grotendeels leeg van huur, een zittende huurder in de Tooropstraat
- Oppervlakte: 320 m2 BVO
- Energielabel: A++
- Bestemming: wonen
- Benodigd voor optimalisatie: verduurzaming en het plaatsen van keukens

3. Potentieel

- Na verduurzaming en optimalisatie bedraagt de maandelijkse WWS puntenhuur €9.600,-, oftewel €115.195,- op jaarbasis. De taxatiewaarde na optimalisatie en verduurzaming bedraagt €1.656.000,-

, ten opzichte van een aankoopssom van €1.255.000,-. De prijs per m2 stijgt van €3.922,- bij inkoop naar €5.175,- na verbouwing. Het directe rendement op eigen vermogen bedraagt 15,14% in jaar één, oplopend naar gemiddeld 29,89% over tien jaar. De terugverdientijd van het eigen vermogen bedraagt circa 4,6 jaar.

4. Wat is nodig om dit potentieel te bereiken?

- Om het volledige potentieel te realiseren zijn verduurzamingsmaatregelen nodig om het energielabel te verbeteren, aangevuld met het plaatsen van keukens en het wegwerken van achterstallig onderhoud. De totale investering bedraagt circa €149.500,-, bestaande uit €40.000,- voor verduurzaming, €49.500,- voor optimalisatie en €60.000,- voor achterstallig onderhoud en verbouwing. Na realisatie kan de WWS puntenhuur volledig worden benut. Het benodigd eigen vermogen bedraagt €205.200,-.

5. Financiële samenvatting

Aankoop:

- Koopsom: €1.255.000,- k.k.
- OVB: €100.400,-
- Kosten verduurzamen: €40.000,-
- Kosten optimalisatie (keukens etc.): €49.500,-
- Achterstallig onderhoud en verbouwing: €60.000,-
- Taxatiewaarde na optimalisatie: €1.656.000,-
- Benodigd eigen vermogen: €205.200,-

Exploitatie:

- Huidige huur: €426,90 per maand
- Huur na optimalisatie: €9.600,- per maand
- Netto opbrengst jaar 1: €110.558,- per jaar
- Cashflow jaar 1: €31.070,- per jaar

Rendement:

- BAR na optimalisatie: 8,58%
- NAR na optimalisatie: 7,23%
- Direct rendement eigen vermogen jaar 1: 15,14%
- Gemiddeld rendement eigen vermogen (10 jaar): 29,89%
- Indirect rendement eigen vermogen (10 jaar gemiddeld): 47,08%
- Totaalrendement eigen vermogen over 10 jaar: 77%

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.



