

BAR 7,83%, ROI 14,2%, studio's en kamerverhuur, Utrecht

Namens Domust Investments bieden wij aan:

Soort object: Studio's en kamerverhuur (drie studio's, één bovenhuis met een studio en zeven kamers)

Stad: Utrecht

Koopsom: €1.300.000,- k.k.

Fee: 2% ex btw

BAR na optimalisatie: 7,83%

ROI na optimalisatie: 14,2%

1. Huidige exploitatie

Het object is verhuurd en bestaat uit elf eenheden: drie zelfstandige studio's op de begane grond en een bovenhuis met een studio en zeven onzelfstandige kamers. De huidige kale huur bedraagt €7.339,- per maand, oftewel €88.066,- op jaarbasis. Per 1 januari 2027 komen acht eenheden vrij: in het bovenhuis de studio en zes kamers, en op de begane grond één studio. Na verduurzaming en uitbreiding van de keukenvoorzieningen kunnen deze eenheden direct tegen de maximaal redelijke huur op basis van het WWS(O) worden verhuurd. Twee studio's op de begane grond en één kamer blijven verhuurd. Die kamer (tijdelijk contract tot en met 31 juli 2027) en één studio (tijdelijk contract tot en met 15 mei 2027) komen in de loop van 2027 vrij.

2. Kenmerken object

Soort object: Studio's en kamerverhuur (elf eenheden)

Verhuursituatie: verhuurd, acht eenheden vrij per 1 januari 2027

Oppervlakte: 274 m² GBO (studio's van 26 m² tot 31 m², kamers van 13 m² tot 32 m²)

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.

Bouwjaar: 1930

Energielabel: huidig D tot en met G, na verduurzaming A+++

Bestemming: wonen

Benodigd voor optimalisatie: verduurzaming naar A+++ en uitbreiden van de keukenvoorzieningen

3. Potentieel

Na verduurzaming en uitbreiding van de keukenvoorzieningen worden de vrijkomende eenheden verhuurd tegen de maximaal redelijke huur op basis van het WWS(O). De huur in jaar één bedraagt daarmee gemiddeld €8.941,- per maand, oftewel €107.287,- op jaarbasis. Bij volledige optimalisatie van alle eenheden bedraagt de maximaal redelijke huur €9.220,- per maand. De taxatiewaarde na optimalisatie bedraagt €1.775.000,-, ten opzichte van een aankoopsom van €1.300.000,-. Het directe rendement op eigen vermogen bedraagt 14,2% in jaar één, oplopend naar gemiddeld 22,0% over tien jaar.

4. Wat is nodig om dit potentieel te bereiken?

Om het potentieel te realiseren zijn verduurzamingsmaatregelen nodig: één warmtepomp, spouwmuurisolatie en 24 zonnepanelen. Daarmee gaan alle vier de adressen van energielabel D tot en met G naar A+++. Daarnaast worden de keukenvoorzieningen van de kamers en studio's uitgebreid. De huurders hoeven hiervoor niet te vertrekken. De totale investering bedraagt circa €70.700,- inclusief btw. Dat bestaat uit €46.700,- voor verduurzaming (na subsidie) en €24.000,- voor optimalisatie (keukenvoorzieningen). Gerekend is met 80% financiering tegen 5,60%. Het benodigd eigen vermogen bedraagt €213.257,-.

5. Financiële samenvatting

Aankoop:

Koopsom: €1.300.000,- k.k.

OVB: €104.000,-

Kosten verduurzamen (incl. btw, na subsidie): €46.700,-

Kosten optimalisatie (incl. btw): €24.000,-

Taxatiewaarde huidig: €1.265.000,-

Waarde na verhuur vrijkomende eenheden: €1.609.304,-

Taxatiewaarde na optimalisatie: €1.775.000,-

Exploitatie:

Huidige huur: €7.339,- per maand

Huur jaar één (gemiddeld): €8.941,- per maand

Netto opbrengst jaar één: €102.387,- per jaar

Cashflow jaar één: €30.290,- per jaar

Rendement:

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.

BAR na optimalisatie: 7,83%

NAR: 6,82%

ICR: 142%

Direct rendement eigen vermogen jaar 1: 14,2%

Waarde gecreëerd: €274.300,-

6. Overdrachtsdatum

28 december 2026.

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.