

BAR 9,07%, ROI 18,40%, negen units in monumentaal pand Sittard

Namens Domust Investments bieden wij aan:

- Soort object: Woongebouw met negen zelfstandige wooneenheden
- Stad: Sittard
- Koopsom: €1.055.000,- k.k.
- Fee: 2% ex btw
- BAR na optimalisatie: 9,07%
- ROI: 18,40%
- Object: Putstraat, Sittard

Huidige exploitatie

- Het betreft een monumentaal woongebouw (bouwjaar omstreeks 1850, gemeentelijk monument) bestaande uit negen zelfstandige wooneenheden, elk voorzien van een eigen huisnummer, woonkamer, keuken, badkamer en toilet. Het object wordt geleverd met vijf units leeg en vier zittende huurders. De vier zittende huurders kunnen tegen compensatie eveneens worden uitgepond.

Kenmerken object

- Soort object: Woongebouw met negen zelfstandige units
- Verhuursituatie: Vijf units leeg op te leveren, vier zittende huurders (uitpondbaar tegen compensatie)
- Oppervlakte: 246 m2 BVO
- Energielabels: zie de dataroom
- Bestemming: wonen (gemeentelijk monument GM201)
- Ligging: centrum Sittard, op loopafstand van markt, voorzieningen en treinstation

Potentieel

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.

- Door het doorvoeren van verduurzaming en optimalisatie bedraagt de potentiële maandelijkse huur €8.866,-. De taxatiewaarde na optimalisatie en verduurzaming bedraagt €1.430.000,-, ten opzichte van een aankoopsom van €1.055.000,-. Het rendement op eigen vermogen bedraagt 18,40%, oplopend naar gemiddeld 31,13% over tien jaar. De prijs per m2 stijgt van €4.297,- bij inkoop naar €5.825,- na verbouwing.

Wat is nodig om dit potentieel te bereiken?

- Om het volledige potentieel te realiseren zijn twee stappen vereist. Ten eerste het doorvoeren van verduurzamingsmaatregelen om het energielabel te verbeteren. Ten tweede het harmoniseren van de huren naar marktniveau, waarbij de leeg op te leveren units direct tegen marktconforme huren kunnen worden verhuurd. De kosten voor verduurzaming, optimalisatie, uitponden en achterstallig onderhoud bedragen in totaal €142.000,-.

Financiële samenvatting
Aankoop:

- Koopsom: €1.055.000,- k.k.
- OVB: €84.400,-
- Kosten verduurzamen: €65.000,-
- Kosten optimalisatie (keukens etc.): €12.500,-
- Kosten uitponden: €20.000,-
- Achterstallig onderhoud: €44.500,-
- Taxatiewaarde na optimalisatie: €1.430.000,-
- Exploitatie:
- Gelijk te realiseren huur: €7.482,- per maand
- Potentiële huur na optimalisatie: €8.866,- per maand
- Netto opbrengst jaar 1 na huurwissel: €97.808,- per jaar
  Rendement:
- BAR na optimalisatie: 9,07%
- Direct rendement eigen vermogen: 18,40%
- Gemiddeld rendement eigen vermogen (10 jaar): 31,13%
- Indirect rendement eigen vermogen (10 jaar gemiddeld): 57,35%
- Totaalrendement eigen vermogen over 10 jaar: 88%

Overdrachtsdatum

Uiterlijk 6 november.

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.