

9.5% BAR 15.5% ROI Kamerverhuur Maastricht

Namens Domust Investments bieden wij aan:

Soort object: Kamerverhuurpand
Stad: Maastricht
Koopsom: €915.000,- k.k.
Fee: 2% excl. btw
BAR: 9,46%
ROI: 15,51%

Object: Scharnerweg 74, Maastricht

1. Huidige exploitatie

Het betreft 10 onzelfstandige kamers, volledig verhuurd aan studenten. De maandelijkse kale huurinkomsten bedragen €3.930,- (€47.160,- per jaar). De kamers meten samen 162,7 m2, gemiddeld 16,3 m2 per kamer. Op basis van het huidige puntenaantal is nu al een kale huur van €4.636,- per maand toegestaan, waarmee de zittende huren ruim 15% onder het wettelijk maximum liggen. Zeven van de tien huurovereenkomsten hebben een einddatum, waarvan twee per 30 september 2026 en één per 31 december 2026.

2. Kenmerken object

Soort object: kamerverhuurpand
Verhuursituatie: studentenverhuur, 10 onzelfstandige kamers
Energielabel: G
Oppervlakte: 162,7 m2 verhuurbare kameroppervlakte
Benodigd voor optimalisatie: nieuwe keukens en verduurzaming naar label A++

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.

3. Potentieel

Het pand is volledig verhuurd aan studenten en de vraag naar studentenkamers in Maastricht is onverminderd groot. De waarde zit in het verschil tussen wat er nu wordt betaald en wat op de punten is toegestaan. Nu al mag op basis van het puntenaantal €4.636,- per maand worden gevraagd tegenover de €3.930,- die daadwerkelijk binnenkomt. Na het plaatsen van nieuwe keukens en verduurzaming naar label A++ stijgt het wettelijk maximum naar €7.215,- per maand (€86.583,- per jaar), bijna een verdubbeling van de huidige huurstroom. Daarvoor is geen indelingswijziging nodig: de tien bestaande kamers blijven in stand. Zeven van de tien huurovereenkomsten kennen een einddatum, waarvan drie binnen vier maanden, zodat de nieuwe huurprijzen bij mutatie stapsgewijs kunnen worden doorgevoerd.

De getaxeerde marktwaarde na optimalisatie en verduurzaming bedraagt €1.256.000,-.

4. Wat is nodig om dit potentieel te bereiken?

Om het wettelijk maximum te kunnen vragen dienen de kamers te worden voorzien van nieuwe keukens en dient het pand te worden verduurzaamd naar label A++. De totale investering hiervoor is geraamd op €95.000,-. Omdat de indeling ongewijzigd blijft is er geen vergunningstraject nodig en blijft de overlast voor zittende huurders beperkt. De verhoging naar de nieuwe huurprijzen vindt plaats bij mutatie. Van de tien huurovereenkomsten lopen er twee af per 30 september 2026, één per 31 december 2026, twee per 31 januari 2027, één per 30 april 2027 en één per 30 juni 2027. Twee kamers zijn verhuurd voor onbepaalde tijd.

Het pand biedt aanzienlijke meerwaarde op het gebied van huurinkomsten en verkoopwaarde. Bij volledige optimalisatie stijgt de marktwaarde van €800.000,- naar €1.256.000,-.

5. Financiële samenvatting

Aankoop:
Koopsom: €915.000,- k.k.
OVB: €73.200,-
Verbouwing incl. btw: €95.000,-
2% Fee excl. BTW: €18.300,-
Getaxeerde waarde na optimalisatie: €1.256.000,-
Eigen vermogen: €96.700,-

Exploitatie:
Huur na optimalisatie: €86.583,- per jaar

Rendement:
BAR: 9,46%
Direct rendement eigen vermogen na optimalisatie: 15,51% per jaar
Rendement eigen vermogen na optimalisatie gem. 10 jaar: 49,03% per jaar
Indirect rendement op eigen vermogen (10 jaar gemiddeld, per jaar): 90,78%

6. 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.

01-12-2026

Disclaimer

Deze aanbieding is gericht aan professionele vastgoedbeleggers. Iedere belegger is zelf verantwoordelijk voor eigen onderzoek. Hoewel bovenstaande informatie door ons zorgvuldig is verwerkt, bieden wij geen garantie omtrent de nauwkeurigheid of juistheid ervan. Aan bovenstaande informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Zie ook de algemene voorwaarden op onze website 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.





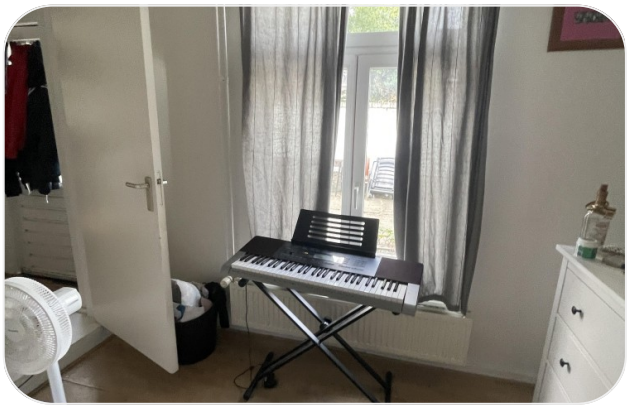










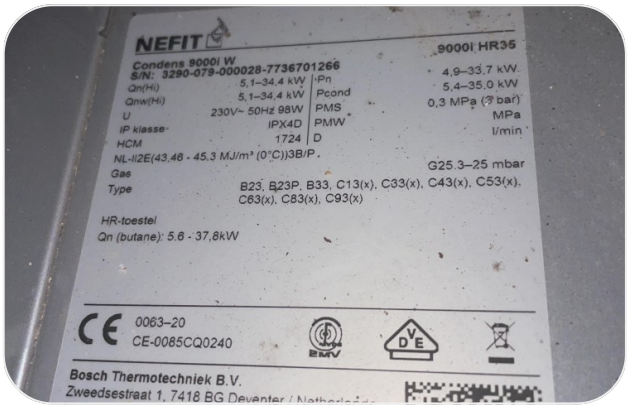


Deze aanbieding is gericht aan professionele vastgoedbeleggers. Wij willen aangeven dat elke belegger zelf verantwoordelijk is voor hun onderzoek. Hoewel de geleverde informatie door ons zorgvuldig zijn verwerkt, bieden wij geen enkele garantie tot de nauwkeurigheid of juistheid van deze informatie.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









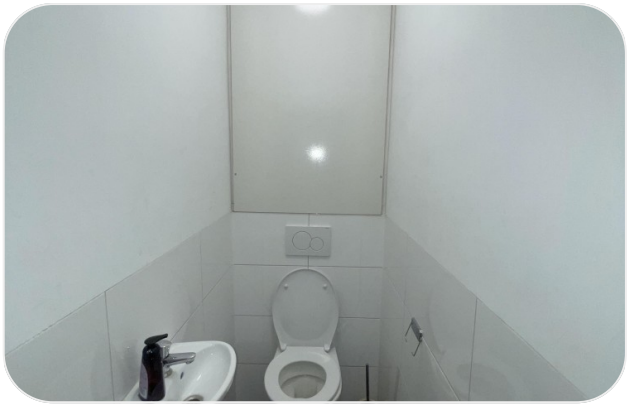


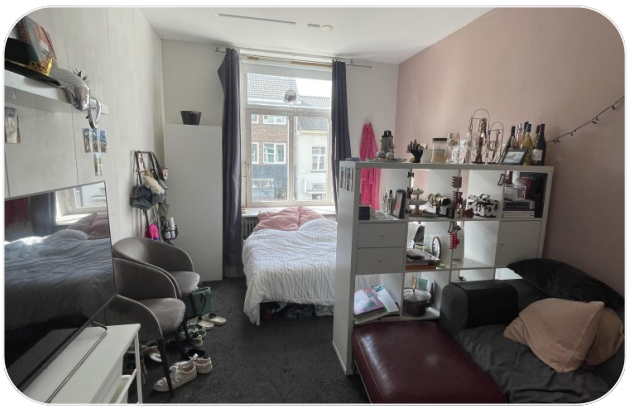






Deze aanbieding is gericht aan professionele vastgoedbeleggers. Wij willen aangeven dat elke belegger zelf verantwoordelijk is voor hun onderzoek. Hoewel de geleverde informatie door ons zorgvuldig zijn verwerkt, bieden wij geen enkele garantie tot de nauwkeurigheid of juistheid van deze informatie. 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.