



BAR 10.7 ROI 98.6% zorg Arnhem

Namens Domust Investments bieden wij aan:

Soort object: Zorg Villa

Stad: Arnhem

Koopsom: €1.970.000,- k.k.

Fee: 2% excl. btw

BAR: 10.7%

ROI: 98.6%

Object: Koningsweg 15A, Arnhem

1. Huidige exploitatie

Op dit moment is de villa nog in gebruik als woning. De huidige bewoners verhuizen binnenkort naar hun nieuwe woning waarmee de woning volledig leeg en vrij van huur opgeleverd wordt. Er is ondertussen een kamerverhuur vergunning voor het realiseren van 22 onzelfstandige wooneenheden verkregen. Het pand is bestemd voor maatschappelijke zorgfuncties en kan verhuurd worden als onzelfstandige zorg woningen.

2. Kenmerken object

Soort object: vrijstaande villa

Verhuursituatie: zorgverhuur

Energielabel: C

Oppervlakte: 407m²

Bouwkundige staat: Goed

Benodigd voor optimalisatie: volledige verbouwing conform plattegrond (zie dataroom)

3. Potentieel

Het object kan direct na aankoop volledig verbouwd worden naar een zorg villa met 21 onzelfstandige kamers en meerdere algemene ruimtes. Arnhem is een zeer gewilde locatie voor zorgpartijen. Het object wordt verkocht met een getekende huurovereenkomst van 10 + 10 jaar door een gerenommeerde zorgpartij die uitvoerig door ons gescreend is. Dit is een partij die al langere tijd bestaat, al meerdere panden huurt en goede jaarcijfers heeft. Om het object verhuur klaar te maken dient de woning volledig verbouwd te worden. Hiervoor is een offerte toegevoegd in de dataroom.

4. Wat is nodig om dit potentieel te bereiken?

Om het pand geschikt te maken voor de nieuwe zorgpartij dient er voor €242.000,- verbouwd te worden. Tevens dient de woning verduurzaamd te worden naar label A++ d.m.v. een investering van €24.000,-, bestaande uit een all-electric warmtepomp en een warmtepompboiler. Hiermee komt de totale investering voor verbouw uit op zo'n €266.000,-. Deze investering resulteert direct in een taxatiewaarde van €2.950.000,-

Zorg contracten kenmerken zich door lange looptijden en jaarlijkse huurindexering, wat bijdraagt aan een stabiel en voorspelbaar rendement voor de koper — in dit geval een contract van 10 + 10 jaar.

5. Financiële samenvatting

Aankoop:

Koopsom: €1.970.000,- k.k.

OVB: €157.600,-

Verbouwing excl. btw: 266.472,-

2% Fee excl. BTW: €39.400,-

Getaxeerde waarde na verbouwing: €2.950.000,-

Benodigd eigen vermogen: €73.472,-

Waarde gecreëerd: €516.528,-

Exploitatie:

Huur na verbouwing aan beoogde zorgpartij: €239.400,- per jaar

Rendement:

BAR: 10.7%

Direct rendement eigen vermogen: 98.58% per jaar

Rendement eigen vermogen gem. 10 jaar: 173.26% per jaar

Indirect rendement op eigen vermogen (10 jaar gem./per jaar): 301.67%

6. Overdrachtsdatum

1 september 2026 (1 oktober tegen meerprijs van +/- €3.500,-)

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.



