



BAR 8,47%, ROI 12,1%, transformatie naar kamerverhuur in Rotterdam

Namens Domust Investments bieden wij aan:

- Soort object: Commerciële ruimte met woonbestemming
- Staat: leeg opgeleverd
- Stad: Rotterdam
- Koopsom: €245.000,- k.k.
- Fee: €15.000,- ex btw
- BAR na optimalisatie: 8,47%
- ROI: 12,1%

Bij interesse graag een PM voor volledige dataroom met: foto's, plattegronden, energielabel, energieadvies, rendementsberekening, puntentelling en huurcontracten.

Object: Hoornweg 15, 3042 BC Rotterdam

1. Huidige exploitatie

- Het pand werd commercieel verhuurd aan een verzekeringsagent tegen een kale huur van €684,- per maand, oftewel €8.212,- op jaarbasis. De huurder gaat met pensioen en het pand wordt leeg en vrij van huur opgeleverd, waardoor de koper direct kan starten met de transformatie. Het huidige energielabel is E.

2. Kenmerken object

- Soort object: Eenlaags bedrijfsruimte op eigen grond (perceel 91 m²)
- Verhuursituatie: leeg opgeleverd
- Oppervlakte: 83 m² GBO
- Energielabel: E (EP2 320,24 kWh/m²)
- Bouwkundige staat: redelijk, met achterstallig onderhoud aan het verlaagde plafond na een lekkage, de dakranden, de gevels en het stucwerk, beschreven in het bouwkundig inspectierapport
- Bestemming: woning / kantoor

- Benodigd voor optimalisatie: transformatie naar drie kamers, verduurzaming en herstel van achterstallig onderhoud
- Er zijn nog geen energiebesparende voorzieningen zoals een warmtepomp of zonnepanelen

3. Potentieel

- Na transformatie naar drie onzelfstandige kamers en verduurzaming stijgt de maandelijkse WWS huur naar €2.145,- (kamer 1 €701,-, kamer 2 €711,50, kamer 3 €732,60), ruim drie keer de voorgaande huur. Volgens de puntentelling per kamer is dit de maximale huur. De taxatiewaarde in verhuurde staat na optimalisatie bedraagt €375.000,- en de leegwaarde €415.000,- (€5.000,- per m²). Het object wordt circa 41% onder de leegwaarde aangekocht. Het directe rendement op eigen vermogen bedraagt 12,1% in jaar één, oplopend naar gemiddeld 28% over tien jaar.

4. Wat is nodig om dit potentieel te bereiken?

- De commerciële ruimte wordt omgebouwd tot drie kamers met gedeelde voorzieningen, waarbij het achterstallig onderhoud uit het bouwkundig rapport wordt meegenomen. Deze kosten zijn geraamd op €60.000,-. Daarnaast wordt het pand verduurzaamd. Een energieadviseur heeft vier routes uitgewerkt, van label A tot label A+++ (EP2 41,78 kWh/m²). De gekozen route kost na aftrek van subsidie circa €13.000,-. Doordat het pand leeg wordt opgeleverd, kan de transformatie direct en ongehinderd starten. Het benodigd eigen vermogen bedraagt €52.600,-.

5. Financiële samenvatting

Aankoop:

- Koopsom: €245.000,- k.k.
 - OVB (8%): €19.600,-
 - Fee: €15.000,- ex btw
 - Verduurzaming (minus subsidie): €13.000,-
 - Optimalisatie kamers en achterstallig onderhoud: €60.000,-
 - Taxatiewaarde na optimalisatie: €375.000,-
 - Leegwaarde na optimalisatie: €415.000,-
 - Benodigd eigen vermogen: €52.600,-
- #### Exploitatie:
- Voorgaande huur: €684,- per maand
 - Huur na optimalisatie (WWS, drie kamers): €2.145,- per maand
 - Netto opbrengst jaar 1: €24.675,- per jaar
 - Cashflow jaar 1: €6.375,- per jaar
- #### Rendement:
- BAR na optimalisatie: 8,47%
 - Direct rendement eigen vermogen jaar 1: 12,1%
 - Gemiddeld rendement eigen vermogen (10 jaar): 28%
 - Indirect rendement eigen vermogen (10 jaar gemiddeld): 50%
 - Totaalrendement eigen vermogen over 10 jaar: 78%

6. Overdrachtsdatum

In overleg, indicatief 10 november 2026.

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.



