

BELEGGERSinFORMATIE

Den Hoek

Karakter, stabiele cashflow, en toekomstig potentieel

Deze beleggersinformatie is met zorg samengesteld en biedt een overzicht van de voornaamste kenmerken en financiële gegevens van deze propositie. Alle verstrekte informatie, inclusief prognoses en rendementen, is echter indicatief en bedoeld om een globaal beeld te geven van de potentiële investeringsmogelijkheden.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud van dit document. De uiteindelijke resultaten kunnen afwijken van de hier gepresenteerde cijfers. Wij adviseren potentiële investeerders om hun eigen onderzoek te doen en professioneel advies in te winnen voordat zij een investeringsbeslissing nemen.

VB

VAN BAARSEN
VASTGOED

Den Hoek

Sint Michielsgestel

Sint Michielstraat 3, 3a en 3b

Karakter, stabiele cashflow en toekomstig potentieel

Den Hoek is een onderscheidende vastgoedpropositie die directe inkomsten combineert met duidelijke optiewaarde op langere termijn.

Het object is volledig verhuurd, genereert een totale huuropbrengst van **€ 50.840 per jaar** en wordt aangeboden voor een vraagprijs van **€645.000**, wat neerkomt op een **BAR van circa 7,9%**.

Wat deze propositie bijzonder maakt, is de combinatie van:

- **direct rendement** door gespreide huuropbrengsten over drie units;
- een **bestaande woonfunctie**, waardoor verdere woonoptimalisatie logisch en rendabel is;

Daarnaast ligt het object op een strategische locatie in een aantrekkelijke kern binnen Noordoost-Brabant, met een groene omgeving, goede regionale bereikbaarheid en een sterke woonkwaliteit.

Juist die combinatie van exploitatie, ligging en ontwikkelruimte maakt Den Hoek interessant voor beleggers die niet alleen naar het rendement van vandaag kijken, maar juist naar de waardecreatie van morgen.

Fictieve sfeerimpressie

Den Hoek

Sint Michielsgestel

€680.000

€ 645.000 k.k.

€ 50.840 huur per jaar

7,9% BAR

266 m² perceel

ca. 305 m² BVO

3 units

Bestemming: wonen met bedrijfsmogelijkheden

Leveringscondities

- Passeerdatum zo snel als mogelijk
- Kosten koper
- Levering “as is, where is”
- Koper aanvaardt het object in de huidige staat
- Koper vrijwaart verkoper en diens vertegenwoordigers voor aanspraken inzake: verstrekte informatie; huidig en toekomstig gebruik; bouwkundige, juridische en planologische staat; publiek- en privaatrechtelijke aspecten.

Verhuurexploitatie en indeling

Dit object biedt een interessante combinatie van **direct rendement** en **toekomstig potentieel**.

Samen zorgen deze units voor een totale huurstroom van € 50.840 per jaar en een BAR van 7,9% op de huidige vraagprijs.

Wat deze propositie extra interessant maakt, is dat het pand:

- al beschikt over een **bestaande woonfunctie**
- en door de opzet en bestemming ruimte biedt voor **gefaseerde optimalisatie op termijn**

Voor een belegger betekent dit:

- directe cashflow vanaf dag één
- spreiding in inkomsten
- en tegelijk een sterke basis voor toekomstige waardecreatie

Met name de bovengelegen woonruimte vormt een logische eerste stap in verdere woonoptimalisatie, terwijl de begane grond op langere termijn interessante aanknopingspunten biedt voor herinrichting of herpositionering. Daarmee is dit niet alleen een exploitatieobject, maar ook een pand met duidelijke **optiewaarde voor de toekomst**.

Unit	Huurder	Verdieping	Contracthuur	Opp. m2	€/m2	Aanvang	Expiratie
1	Huisvesting	1e verdieping	€ 28.500	128	€ 222,66	2024	-
2	Cafetaria	BG	€ 22.497	148	€ 152,01	2023	2028
3	Kapsalon	BG	€ 4.523	29	€ 155,96	2002	-
		Totalen	€ 55.520	305	€ 176,88		
2	Huurbkorting		€ 4.680				
		Vraagprijs	€ 645.000				
		BAR	7,9%				

Unit 1 – Woonruimte

Bovengelegen appartement met bestaande woonfunctie en sterk aandeel in de totale huurstroom. Belangrijkste huidige cashflowdrager én meest logische eerste stap in toekomstige woonoptimalisatie. Momenteel verhuurd aan een tussenpersoon voor huisvesting en bewoond door meerdere bewoners.

- Invulling: woonruimte arbeidsmigranten
- Oppervlakte: ca. 128 m²
- Huur: €28.500 per jaar (vrij van btw)
- Looptijd:** onbepaalde tijd
- Potentie: hoogwaardige woonoptimalisatie / verdere opwaardering
- All-in huur
- Energielabel D

Unit 2 – Cafetaria

Beganegrondunit commercieel ingevuld met stabiele huuropbrengst en duidelijke exploitatiefunctie binnen het geheel. Strategisch ook de belangrijkste unit voor een latere herontwikkeling van de plint.

- Invulling: cafetaria / horeca
- Oppervlakte: ca. 148 m²
- Huur: €22.497 (exc. Btw)
- Huurbkorting:** €390/maand t.b.v. compensatie nutsvoorzieningen woning
- Expiratie: 2028
- Potentie: sleutelunit voor toekomstige transformatie BG
- Energielabel F

Unit 3 – Salon

Kleinschalige dienstverlenende ruimte op de begane grond, momenteel in gebruik als salon. Relatief beperkte huurstroom, maar wel relevant voor toekomstige herindeling van de begane grond, bijvoorbeeld voor parkeren op eigen terrein.

- Invulling: dienstverlenende ruimte / kapsalon
- Oppervlakte: ca. 29 m²
- Huur: €4.357 per jaar (exc. Btw)
- Bestemming: dienstverlening op begane grond binnen W3
- Looptijd: langlopende huursituatie
- Potentie: ondersteunend aan efficiëntere woonopzet / parkeren
- Energielabel F



Spaces4U

FrietHuys

Silvie's Kapsalonneke

Gedeelde ruimte



Spaces4U

FrietHuys

Silvie's Kapsalonneke

Gedeelde ruimte











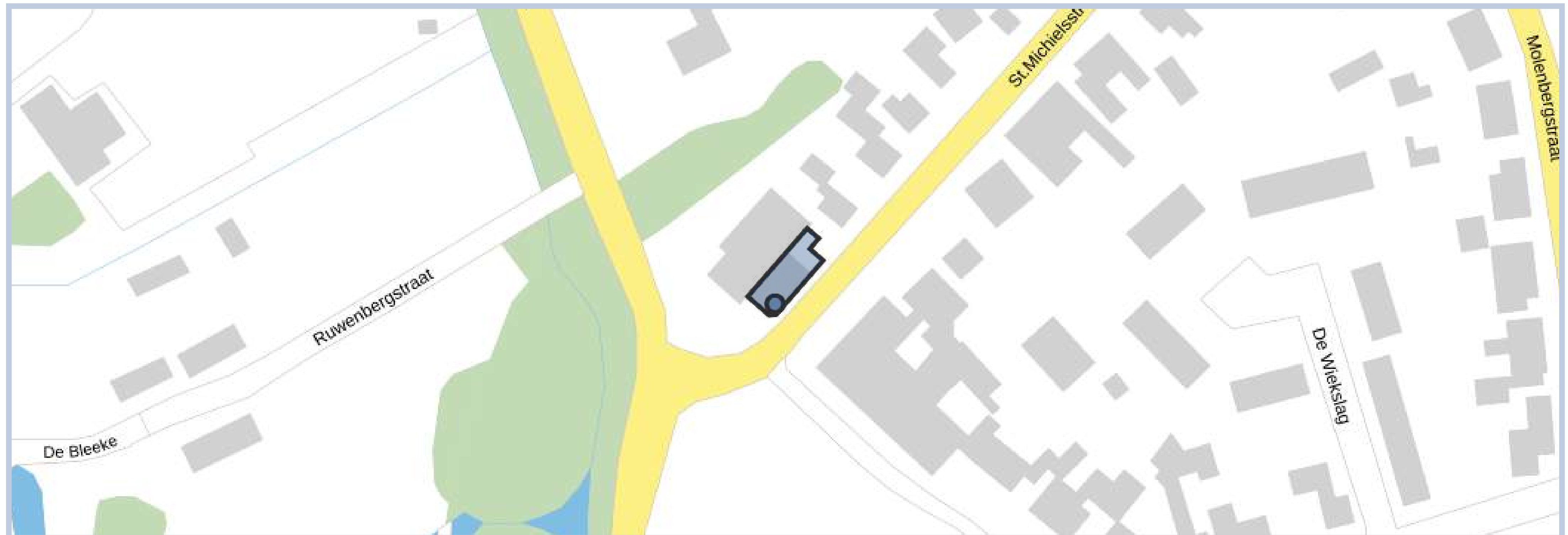








St.Michielsstraat 3, Sint-Michielsgestel



Ligging

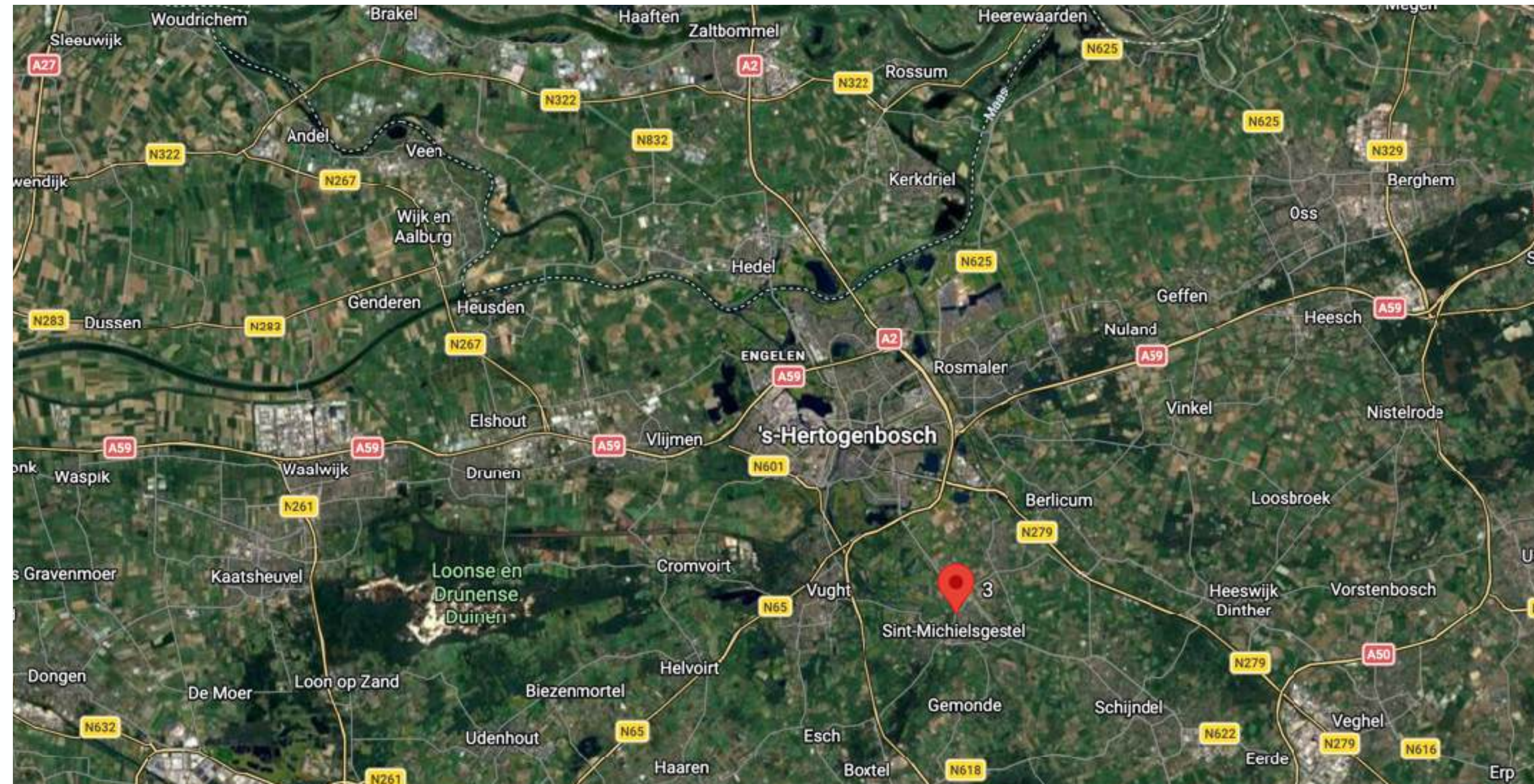
Het object is gelegen in Sint-Michielsgestel, een aantrekkelijke en groene woonkern direct ten zuiden van 's-Hertogenbosch. De ligging combineert de rust en kwaliteit van een dorpse woonomgeving met de nabijheid van stedelijke voorzieningen, werkgelegenheid en regionale uitvalswegen.

Sint-Michielsgestel staat bekend als een gewilde woonplaats binnen de regio Noordoost-Brabant, mede door de groene omgeving, het dorpse karakter en de goede bereikbaarheid richting onder andere 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg.

De kracht van deze locatie zit in de combinatie van:

- centrale ligging binnen de kern van Sint-Michielsgestel;
- korte afstand tot dagelijkse voorzieningen;
- groene en kwalitatieve woonomgeving;
- snelle verbinding met 's-Hertogenbosch en omliggende regio;
- goede bereikbaarheid via regionale wegen en snelwegen.

Daarmee is het object niet alleen aantrekkelijk voor de huidige exploitatie, maar ook interessant vanuit een toekomstig woonperspectief. De combinatie van bereikbaarheid, omgevingskwaliteit en schaal maakt deze locatie logisch voor verdere optimalisatie of ontwikkeling op termijn.



*Familiebedrijf Van Baarsen Vastgoed helpt mensen aan **het vermogen om te genieten** van langdurig rendement.*

*Met **makelaardij, beheer en advies** werken wij altijd persoonlijk, betrokken en daadkrachtig alsof wij zorg dragen voor ons eigen bezit.*

Bij Van Baarsen Vastgoed combineren we ruim 35 jaar ervaring met een frisse, moderne aanpak. Als familiebedrijf denken we verder dan de transactie: we kijken naar jouw doelen, strategie en toekomst.

Met een uitgebreid netwerk, scherpe marktinzichten en een proactieve werkwijze zorgen we voor de beste vastgoeddeals – of je nu huurt, koopt of investeert.

Van Baarsen is partner in relaxed rendement.

Neem contact voor meer informatie
over een mogelijke samenwerking

☎ 06 / ✉ info@vanbaarsen.nl



VB | **VAN BAARSEN**
VASTGOED