PAND

Voorbeeldstraat 12

2102 SA Heemstede · grondgebonden · 128 m² · bouwjaar 1931 · energielabel C · Voorbeeld Vastgoed

Investering

€ 447.300

aanschaf met kosten koper · 17 september 2021

De kale huur van € 2.125 per maand levert 5,7% op de investering (BAR). Geen verbouwingen.

Te doen (0)

Niets open.

Kale huur
€ 2.125
per maand · 5 van 5 kamers verhuurd

BAR
5,7%
kale jaarhuur ÷ investering

Openstaand
€ 312.194
per eigenaar

Dekking 2026
1,57×
huur ÷ termijn · 2027: 1,57×

Aanschaf en verbouwingen

Aankoopdatum	17 september 2021
Aanschaf met kosten koper koopsom plus kosten koper	€ 447.300
Verbouwingen nog geen ingevoerd; een verbouwing telt mee in de overwaarde en de BAR	€ 0
Investering aanschaf + verbouwingen	**€ 447.300**

Huur en huurders

5 kamers, 5 verhuurd · bedragen per maand

Huurders (5)

per maand

Kamer	Huurder	Sinds	Contract	Kale huur	Voorschot	Bruto	WWS-max
Kamer 1	Huurder A	1 okt 2021	onbepaalde tijd	€ 455	€ 95	€ 550	€ 560,36
Kamer 2	Huurder B	1 sep 2022	onbepaalde tijd	€ 395	€ 95	€ 490	€ 519,58
Kamer 3	Huurder C	15 aug 2023	onbepaalde tijd	€ 430	€ 95	€ 525	€ 529,80
Kamer 4	Huurder D	1 feb 2025	onbepaalde tijd	€ 365	€ 95	€ 460	€ 489,09
Kamer 5	Huurder E	1 mrt 2026	onbepaalde tijd	€ 480	€ 95	€ 575	€ 601,06
Totaal				**€ 2.125**	**€ 475**	**€ 2.600**	**€ 2.699,89**

Huur in het kort

per maand

Kale huur	€ 2.125
Voorschot servicekosten	€ 475
Bruto huur	€ 2.600
Maximale huur (WWS) telt mee	€ 2.699,89

Documenten (0)

Nog geen documenten

Leningen

per eigenaar: wat Voorbeeld Vastgoed zelf schuldig is

Openstaand nu	LTV	Termijn 2026	Eigen inbreng
€ 312.194	54%	€ 16.204	€ 97.300
per eigenaar	openstaand ÷ leegwaarde	rente € 8.576 + aflossing € 7.628	investering − hoofdsom

Leningen (2)

per eigenaar

Lening	Rente	Aflossing /jr	Hoofdsom	Openstaand	Termijn 2026
Voorbeeldbank → Voorbeeld Vastgoed extern · sinds 2021	2,35%	€ 7.628	€ 300.000	€ 262.194	€ 13.954
Proef Beheer → Voorbeeld Vastgoed extern · sinds 2021	4,5%	€ 0	€ 50.000	€ 50.000	€ 2.250
Totaal		**€ 7.628**	**€ 350.000**	**€ 312.194**	**€ 16.204**

Hoe de leningen meetellen
Een aflossing verlaagt het openstaande bedrag pas als de betaling geregistreerd is. Termijn 2026: 1 van 2 betaald. Het jaarschema op de volgende pagina loopt tot 2036.

Jaarschema

beide leningen samen, per eigenaar · prognose bij de huur van nu

Rente, aflossing en restant per jaar

2021 tot 2036

Jaar	Rente	Aflossing	Termijn	Restant eind jaar	Dekking	Status
2021	€ 2.713	€ 2.014	€ 4.726	€ 347.986	5,40×	betaald
2022	€ 9.253	€ 6.951	€ 16.204	€ 341.035	1,57×	betaald
2023	€ 9.089	€ 7.115	€ 16.204	€ 333.920	1,57×	betaald
2024	€ 8.922	€ 7.282	€ 16.204	€ 326.639	1,57×	betaald
2025	€ 8.751	€ 7.453	€ 16.204	€ 319.186	1,57×	betaald
2026	€ 8.576	€ 7.628	€ 16.204	€ 311.558	1,57×	1 van 2 betaald
2027	€ 8.397	€ 7.807	€ 16.204	€ 303.751	1,57×	prognose
2028	€ 8.213	€ 7.991	€ 16.204	€ 295.760	1,57×	prognose
2029	€ 8.025	€ 8.179	€ 16.204	€ 287.581	1,57×	prognose
2030	€ 7.833	€ 8.371	€ 16.204	€ 279.211	1,57×	prognose
2031	€ 7.636	€ 58.567	€ 66.204	€ 220.643	0,39×	prognose
2032	€ 5.185	€ 8.769	€ 13.954	€ 211.875	1,83×	prognose
2033	€ 4.979	€ 8.975	€ 13.954	€ 202.900	1,83×	prognose
2034	€ 4.768	€ 9.186	€ 13.954	€ 193.714	1,83×	prognose
2035	€ 4.552	€ 9.402	€ 13.954	€ 184.312	1,83×	prognose
2036	€ 4.331	€ 9.623	€ 13.954	€ 174.690	1,83×	prognose

Termijn
Rente plus aflossing van één jaar. Betalen per maand of per kwartaal verandert de termijn niet, alleen hoe vaak er betaald wordt.

Dekking
Kale jaarhuur (€ 25.500) ÷ termijn per eigenaar, met de huur van nu: een huurverhoging zit er niet in. Onder 1,00× betaalt de huur de termijnen niet, tot 1,25× is het krap.