



Investeringsdossier Nieuwbouwproject Kerkenland te Boom

Ref.: D2850-20089



Dewaele Vastgoed met advies Boom

Grote markt 16 - 2850 Boom

Contact

Yves De Saeger - 0475 32 48 04

yves.de.saeger@dewaele.com

deel van  vastgoed
groep



Overzicht

A. Nieuwbouwproject Kerkenland te Boom	Pag. 3
B. De opdrachtgever/promotor	Pag. 3
C. De partners	Pag. 3
D. Invulling van het project	Pag. 4
E. De investering	Pag. 5
F. Bruto huurrendement	Pag. 7
G. Bijkomende service door Dewaele vastgoed met advies	Pag. 7

A. Nieuwbouwproject Kerkenland te Boom

Het nieuwbouwproject **'Kerkenland'** omvat 9 (BEN)appartementen en 9 autostaanplaatsen en is gelegen in de recent heraangelegde Kerkstraat te Boom. Deze straat vormt de verbinding tussen de Grote Markt en de Antwerpsestraat waardoor je op wandelafstand vlot de winkelstraten, de wekelijkse markt en de supermarkt kan bereiken.

De gemeente Boom is erg centraal gelegen. Antwerpen, Brussel, Mechelen, Lier en het Waasland liggen binnen 20 minuten reistijd, dankzij de aansluiting op de A12 en de E19 via Rumst. Ook het station van Boom en de buslijnen zorgen voor een optimale aansluiting met het openbaar vervoer richting Antwerpen, Mechelen en Brussel.

Boom is tevens de thuishaven van Tomorrowland; het festival zette de gemeente wereldwijd op de kaart.

Toch heeft deze Rupelgemeente nog talloze bijkomende troeven; van erfgoedwandelingen en musea die het kleiverleden levendig maken, tot het natuur-en recreatiegebied 'De Schorre' waar het winter en zomer zalig vertoeven is.

Ook op economisch gebied blaast de gemeente zijn beleid nieuw leven in. Er worden volop initiatieven genomen om het commercieel centrum en het middestandsgebeuren bijkomend uit te breiden.

B. De opdrachtgever/promotor



Sokrates is actief in het coördineren van projecten in eigen beheer, alsook in het geven van extern advies m.b.t. de realisatie van uw droomwoning of investeringsproject.

C. Sokrates en haar partners



Aannemer



Architect



Info, verkoop & verhuur

D. Invulling van het project

Type appartement	Oppervlakte	Tuin	Terras	# slaapkamers
Gelijkvloers				
Appt 0.1.	96,40m ²	42,50m ²		2
Appt 0.2.	134,27m ²	60,75m ²		3
1^{ste} Verdieping				
Appt 1.3.	84,13m ²		12,22m ²	2
Appt 1.4.	81,98m ²		11,86m ²	2
Appt 1.5.	65,75m ²		7,64m ²	1
2^{de} Verdieping				
Appt 2.6.	72,18m ²		21,50m ²	1
Appt 2.7.	88,68m ²		53,60m ²	1
Appt 2.8.	65,72m ²		7,64m ²	1
3^{de} Verdieping				
Appt 3.9.	70,7m ²		26m ²	1
9 autostaanplaatsen (bovengronds)				

Elk (BEN)appartement wordt instapklaar opgeleverd (ex schilderwerken) conform het lastenboek in bijlage: (bijlage 1)



E. Investering op basis van verkoopprijzen

Type	Opp.	Tuin	Terras	# slpk	Grond	Constructie	Prijs ex kosten
Gelijkvloers							
Appt 0.1.	96,4m ²	42,5m ²		2	75.435,00€	176.015,00€	251.450,00€
Appt 0.2.	134,27m ³	60,75m ²		3	94.695,00€	220.955,00€	315.650,00€
1^{ste} Verdieping							
Appt 1.3.	84,13m ²		12,22m ²	2	67.410,00€	157.290,00€	224.700,00€
Appt 1.4.	81,98m ²		11,86m ²	2	65.805,00€	153.545,00€	219.350,00€
Appt 1.5.	65,75m ²		7,64m ²	1	55.372,00€	129.202,50€	184.575,00€
2^{de} Verdieping							
Appt 2.6.	72,18m ²		21,50m ²	1	60.187,50€	140.437,50€	200.625,00€
Appt 2.7.	88,68m ²		53,60m ²	1	75.435,00€	176.015,00€	251.450,00€
Appt 2.8.	65,72m ²		7,640m ²	1	56.977,50€	132.947,50€	189.925,00€
3^{de} Verdieping							
Appt 3.9.	70,7m ²		26m ²	1	59.385,00€	138.565,00€	197.950,00€
Parking							
P.1					10.000,00€	2.750,00€	12.750,00€
P.2					10.000,00€	2.750,00€	12.750,00€
P.3					10.000,00€	2.750,00€	12.750,00€
P.4					10.000,00€	2.750,00€	12.750,00€
P.5					10.000,00€	2.750,00€	12.750,00€
P.6					10.000,00€	2.750,00€	12.750,00€
P.7					10.000,00€	2.750,00€	12.750,00€
P.8					10.000,00€	2.750,00€	12.750,00€
P.9					10.000,00€	2.750,00€	12.750,00€
					700.702,50€	1.449.722,50€	2.150.425,00€
Registratie BTW					10%		70.070,25€
						21%	304.441,72€
						Totale investering:	2.524.936,98€

Een eerste impressie:



VELOR

Wijk 4, Wijk 101, 1015 Rotterdam
Industriewijk, 3015 CA Rotterdam

PROJECT: OPRISMA 10-41, 100-100M
OP: OPRISMA 10-41, 100-100M
HOOGTE: 100-100M

SCALA: 1:50

LEVENSAAR: 02.06

OP: THT

OP: THT

OP: THT

OP: THT

OP: THT

OP: THT

OP: THT

OP: THT

OP: THT

OP: THT

OP: THT

OP: THT

OP: THT

OP: THT

OP: THT

De afbeelding is een voorbeeld van een architectuurplan. Het is niet bedoeld als een technische tekening en kan afwijken van de werkelijke situatie. De afbeelding is een voorbeeld van een architectuurplan en kan afwijken van de werkelijke situatie.

F. Bruto huurrendement

De hierna vermelde indicatieve huurprijzen op maandbasis zijn realistische en marktconforme waarden die afgetoetst werden door het kantoor te Boom

Type	Opp.	Prijs incl. kosten	Totaal	Huur/mnd Incl parking	Huur/jaar	Bruto rendement
Gelijkvloers						
Appt 0.1. Parking 1	96,4m ²	295.956,65€ 14.327,50€	310.284,15€	850,00€	10.200,00€	3,29%
Appt 0.2. Parking 2	134,27m ³	371.520,05€ 14.327,50€	385.847,55€	995,00€	11.940,00€	3,09%
1^{ste} Verdieping						
Appt 1.3. Parking 3	84,13m ²	264.471,90€ 14.327,50€	278.799,40€	800,00€	9.600,00€	3,44%
Appt 1.4. Parking 4	81,98m ²	258.174,95€ 14.327,50€	272.502,45€	795,00€	9.540,00€	3,50%
Appt 1.5. Parking 5	65,75m ²	217.244,78€ 14.327,50€	231.572,28€	710,00€	8.520,00€	3,68%
2^{de} Verdieping						
Appt 2.6. Parking 6	72,18m ²	236.135,33€ 14.327,50€	250.462,83€	745,00€	8.940,00€	3,57%
Appt 2.7. Parking 7	88,68m ²	295.956,65€ 14.327,50€	310.284,15€	810,00€	9.720,00€	3,13%
Appt 2.8. Parking 8	65,72m ²	223.541,73€ 14.327,50€	237.869,23€	720,00€	8.640,00€	3,63%
3^{de} Verdieping						
Appt 3.9. Parking 9	70,70m ²	232.987,15€ 14.327,50€	247.314,65€	740,00€	8.880,00€	3,59%
Totaal brutorendement op jaarbasis					85.980,00€	3.41%

Voor verdere details verwijzen wij u graag naar ons rapport vanuit Investr in bijlage 3

G. Bijkomende service door Dewaele | vastgoed met advies

Dewaele | vastgoed met advies kan u bij verhuur ontzorgen in de zoektocht naar huurders waarbij wij rekening houden met de 'inkomstcheck', de wet op de privacy en de antidiscriminatiewetgeving. Wij laten voor u de huurdersflow efficiënt verlopen en bijkomend kunnen wij aan elke eerste huurder een **cadeau schenken van 6 maanden gratis internet & digitale T.V.**

Indien gewenst kunnen wij u tevens bijstaan in het verdere beheer van het vastgoed door middel van onze formule 'Beheer met betaalzekerheid'. Deze formule gaat nog een stapje verder dan de klassieke verhuring, het financieel beheer of het klassiek beheerdossier.

Bij niet-betaling door de huurder is een tussenkomst van Dewaele | vastgoed met advies gedurende een vooraf bepaalde periode verzekerd! Wij geven u hierbij graag een beknopt overzicht:

Dienstenpakket bij beheer met betaalzekerheid

Onze verhuurformule 'beheer met betaalzekerheid' zorgt dat jij als verhuurder geen kopzorgen meer hebt! Naast de taken die we reeds oplijsten bij klassieke verhuring, financieel beheer en klassiek beheerdossier, zorgen wij hierboven op nog eens voor een tussenkomst bij niet-betaling door de huurder. Jij als verhuurder hoeft je dus geen zorgen te maken als de huurder niet op tijd betaald, want wij nemen al deze administratieve rompslomp op ons!



Tussenkomst bij niet-betaling door de huurder

Beheer met betaalzekerheid betekent dat wij ons tot een bepaald bedrag garant stellen voor de huurinkomsten. We bouwen een extra zekerheid in voor jou als verhuurder zodoende alle rompslomp in geval van wanbetaling door jouw huurder te vermijden! Bij niet-betaling van de huurder is een tussenkomst van Dewaele | vastgoed met advies voor de betaling van de huur gedurende een vooraf bepaalde periode verzekerd!



Het voeren van gerechtelijke procedure bij wanbetaling

Bij aanhoudende wanbetaling van de huurgelden zorgt Dewaele | vastgoed met advies in naam en voor rekening van jou als verhuurder voor de minnelijke ontbinding van de huurovereenkomst en/of de opstart en opvolging van een gerechtelijke procedure tot invordering van de huurachterstal en/of uithuiszetting, steeds met het oog op het bereiken van een snelle en correcte oplossing.



Contacteren aannemers bij herstellingen

Wanneer er herstellingen moeten uitgevoerd worden is het de bedoeling dat de huurder ons contacteert. Wij bekijken dat wat er moet gebeuren en nemen contact op met een aannemer die in staat is het probleem op te lossen tegen het voordeligste tarief. We volgen alles op zodat er een minimum aan last is voor de verhuurder.



Schadegevallen afhandelen met verzekeringsmaatschappij

Bij schade staat dewaele | vastgoed met advies in voor alle contact met de verzekeringsmaatschappij. Wij zorgen ervoor dat alles duidelijk afgehandeld wordt, opnieuw met zo weinig mogelijk last voor de verhuurder!



Innen van de huurgelden

De huurders betalen de huurgelden aan ons zodat wij dit perfect kunnen opvolgen. Na afname van het makelaarsloon storten wij dit door zodat je als verhuurder zich geen zorgen moet maken over het huurdergeld en als het al dan niet (op tijd) betaald wordt.

dewaele vastgoed groep

ALTIJD BEREIKBAAR VOOR EEN VASTGOED-BABBEL

Welkom in ons vastgoedhuis.

VOOR ELK TYPE VASTGOED HUIST HIER EEN EXPERT

Bij Dewaele Vastgoedgroep vind je alle expertise over vastgoed onder één dak. Met vijf gespecialiseerde merken - Dewaele, Soldandset.be, Van der Buik, Turner en De Syndic - zijn we van alle markten thuis. Voor elk type vastgoed kan je dus terecht bij een expert die je even persoonlijk als professioneel begeleidt, ondersteund door een team van juristen, informatici en marketeers. In elke fase van je leven waarin vastgoed een rol speelt, kunnen we je bijstaan en adviseren. Zo wil Dewaele vastgoedgroep een huis van vertrouwen zijn. Zo zorgen we ervoor dat jij succesvol kan zijn in vastgoed.

dewaele Residentieel vastgoed

Soldandset Particulier verkopen

Van der Buik Exclusief vastgoed

turner Bedrijfsvastgoed

De Syndic Gebouwenbeheer

dewaelevastgoedgroep.be