



## INVESTERINGSMEMORANDUM

Kantstraat 4, 4a-j en 4l, 6374EH te Landgraaf

### 1. Introductie

Dit investeringsmemorandum biedt inzicht in een unieke beleggingsmogelijkheid in Landgraaf. Het object betreft een **wooncomplex met 11 zelfstandige wooneenheden**, volledig juridisch gesplitst, en strategisch gelegen in Lauradorp, een historisch mijnwerkersdorp.

De vraagprijs bedraagt **€ 1.000.000,- kosten koper**, wat onder de WOZ-waarde van **€ 1.097.000,-** ligt.

### 2. Objectgegevens

Kenmerk	Details
Adres	Kantstraat 4, 4a-j en 4l, Landgraaf
Type eigendom	Volledig eigendom
Perceeloppervlakte	1.415 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1930
Aantal wooneenheden	11 (1x tweekamerappartementen en 10x studio's)
Gemiddelde oppervlakte	36 m <sup>2</sup> per eenheid
Gebruik	Buy To Let
Energielabel	G

### 3. Financieel overzicht

Kenmerk	Details
Vraagprijs	€ 1.000.000,- K.K.
WOZ-waarde	€ 1.097.000,-
Taxatiewaarde (2022)	€ 955.000,-
Huidige huuropbrengst	€ 46.918 per jaar
Netto huuropbrengst (NAR)	€ 41.836 per jaar
Exploitatiekosten	€ 10.732 per jaar
Netto Aanvangsrendement (NAR)	4,3%
Maximale financiering (LTV)	Tot 80% van de aankoopsom
VvE-bijdrage	€ 3.380,76 per jaar



## 4. SWOT-analyse

Kansen	Bedreigingen
Grote vraag naar huurwoningen	Stijgende rentestanden
Mogelijkheid tot verduurzaming en modernisering	Toenemende eisen van huurders
Potentie om naar vrije sector huur om te zetten	Leegstand van enkele wooneenheden
Kadastrale splitsing mogelijk	

Sterktes	Zwaktes
Gelegen nabij dagelijkse voorzieningen	Geen privé buitenruimte per woning
Goede bereikbaarheid met auto en OV	Beperkte parkeermogelijkheden op eigen terrein
Courante woonoppervlaktes	Onderhoudsstaat binnen en buiten is matig tot redelijk
Grote achtertuin	

## 5. Locatie & Bereikbaarheid

Kenmerk	Details
Ligging	Lauradorp, Landgraaf – historisch mijnwerkersdorp
Voorzieningen	Supermarkten, scholen, openbaar vervoer op loopafstand
Bereikbaarheid auto	Goed, nabij provinciale weg N300
Bereikbaarheid OV	Bushalte op 160 meter, treinstation Landgraaf op 2,5 km
Parkeergelegenheid	Matig, beperkt op eigen terrein

## 6. Bestemming & Vergunningen

Kenmerk	Details
Bestemming	Wonen
Vergunningen	Huidig gebruik in lijn met bestemmingsplan
Erfpacht	Niet van toepassing
Monumentale status	Geen monument



## 7. Constructie:

- Bouwjaar: 1930
- Constructie: Traditioneel gemetselde buitengevels
- Dak: Deels hellend, deels plat
- Vloeren: Beton en hout
- Kozijnen: Hout en kunststof
- Installaties: E-installatie per studio, twee cv-installaties, gasgestookte boiler

## Onderhoudsstaat:

- Bouwkundig: **Goed**
- Onderhoud buiten: **Redelijk**
- Onderhoud binnen: **Redelijk**  
Het pand verkeert over het algemeen in een redelijke tot matige staat van onderhoud. De constructie is goed, maar er zijn verbeterpunten op termijn.

## Parkeergelegenheid:

Matig – beperkte parkeerfaciliteiten in verhouding tot het aantal woonunits.

## Functionaliteit:

Goed – pand is functioneel ingedeeld en geschikt voor verhuur.

## 8. Ontwikkelingspotentieel

- **Vrije sector verhuur:** Met de juiste investeringen kunnen de appartementen naar de vrije sector worden gebracht, wat de huuropbrengst en waarde verhoogt.
- **Kadastrale splitsing:** Aangezien het pand reeds juridisch gesplitst is, kunnen de eenheden individueel verkocht worden.
- **Verduurzaming:** Energiezuinige renovaties kunnen niet alleen de huuropbrengst verhogen, maar ook de energielabels verbeteren, wat de verhuurbaarheid versterkt.
- **Aanbouw:** Op het perceel van 1.415 m<sup>2</sup> is er aanzienlijke ruimte voor het toevoegen van extra woningen, waarvoor er reeds voorgesprekken met de gemeente zijn gevoerd.



## 9. Huuropbrengsten per eenheid

Adres	GBO (m <sup>2</sup> )	Energielabel	WOZ-waarde	Huurprijs p/mnd	Leegwaarde (getaxeerd 2022)
Kantstraat 4a	32	G	€ 59.000	€ 375	€ 135.000,00
Kantstraat 4b	39	G	€ 68.000	€ 500	€ 90.000,00
Kantstraat 4c	33	G	€ 61.000	€ 500 (Markthuur)	€ 80.000,00
Kantstraat 4d	36	G	€ 65.000	€ 500	€ 85.000,00
Kantstraat 4e	32	G	€ 59.000	€ 500 (Markthuur)	€ 80.000,00
Kantstraat 4f	34	G	€ 62.000	€ 299	€ 85.000,00
Kantstraat 4g	36	G	€ 63.000	€ 314	€ 85.000,00
Kantstraat 4h	24	G	€ 45.000	€ 500 (Markthuur)	€ 75.000,00
Kantstraat 4i	36	G	€ 63.000	€ 294 (Markthuur)	€ 110.000,00
Kantstraat 4j	45	G	€ 73.000	€ 370	€ 75.000,00
Kantstraat 4l	20	G	€ 38.000	€ 279 (Markthuur)	€ 80.000,00
<b>Totaal</b>	<b>369</b>	<b>G</b>	<b>€ 528.000</b>	<b>€ 3.504 p/mnd</b>	

## 10. Verkoopstrategie

Dit object biedt een stabiele huurinkomst én groeipotentieel. De vraag naar huurwoningen is groot en strategische verbeteringen kunnen een aanzienlijke waardeverhoging opleveren. De **vraagprijs van € 1.000.000,- k.k.** biedt direct rendement en ruimte voor verdere optimalisatie.

## 11. Contactgegevens

Voor meer informatie en bezichtigingen:

Dyon Bleeker  
06-13275983  
Dyon@beleggingspanden-financiering.nl  
Beleggingspanden-financiering.nl

---

## Disclaimer

Dit investeringsmemorandum is met zorg samengesteld op basis van beschikbare informatie, maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden worden geadviseerd zelfstandig onderzoek te verrichten naar de juistheid en volledigheid van de gegevens.