41063 Mönchengladbach

			Factor IST-Miete	Factor SOLL-Miete									
Koopsom k.k.		365.000	13,83	11,70						Appartementen	4	WE	
Koopsom v.o.n.		408.800	k.k. ca. 12 % incl. Financieringskosten							garages	0	Garages	
Direct onderhoud		16.200	aanbevolen budget							bouwjaar	1926		
Koopsom v.o.n.		425.000	(incl. dir. onderhoud)							m² woonoppervlakte totaal	400	m²	
stel Financiering		350.000								koopprijs v.o.n. per m²	1.063	€	
Eigen vermogen		75.000	(EV)							per appartement	106.250	€ incl. Onderhoud (v.o.n.)	
										waarde gebouwen (v.o.n.)	425.000	€	
Huur		26.400	Ist-Miete (100%)	31.200	Potentieel € 6,50					waarvan waarde grondstuk	63.225	€	
Hypotheek		350.000								actuele grondprijs	225	€/m²	
verhoging p/j		2,00%	huren vanaf 2018 in stappen naar		30.325 €	in jaar 8.				grootte grondstuk	281	m²	

Jaar	Financierings-verloop	Rente 2,00% (10 jaar)	Aflossing 3,00% bij aanvang	Jaarlast Hypotheek (rente & afl)	HUUR (incl. Verhoging)	Vaste kosten	Reservering Groot Onderhoud	Beschikbare Netto Huur	Liquiditeit	EV	Liquiditeit in % EV	Rendement in % EV voor belastingen
0	350.000											
1	350.000	7.000	10.500	17.500	26.400	4.000	2.000	20.400	2.900	75.000	3,87%	17,87%
2	339.500	6.790	10.710	17.500	26.928	4.080	2.040	20.808	3.308	75.000	4,41%	18,69%
3	328.790	6.576	10.924	17.500	27.467	4.162	2.081	21.224	3.724	75.000	4,97%	19,53%
4	317.866	6.357	11.143	17.500	28.016	4.245	2.122	21.649	4.149	75.000	5,53%	20,39%
5	306.723	6.134	11.366	17.500	28.576	4.330	2.165	22.082	4.582	75.000	6,11%	21,26%
6	295.358	5.907	11.593	17.500	29.148	4.416	2.208	22.523	5.023	75.000	6,70%	22,15%
7	283.765	5.675	11.825	17.500	29.731	4.505	2.252	22.974	5.474	75.000	7,30%	23,06%
8	271.940	5.439	12.061	17.500	30.325	4.595	2.297	23.433	5.933	75.000	7,91%	23,99%
9	259.879	5.198	12.302	17.500	30.932	4.687	2.343	23.902	6.402	75.000	8,54%	24,94%
10	247.576	4.952	12.548	17.500	31.550	4.780	2.390	24.380	6.880	75.000	9,17%	25,90%
11	235.028	4.701	12.799	17.500	32.181	4.876	2.438	24.867	7.367	75.000	9,82%	26,89%
12	222.228	4.445	13.055	17.500	32.825	4.973	2.487	25.365	7.865	75.000	10,49%	27,89%
13	209.173	4.183	13.317	17.500	33.482	5.073	2.536	25.872	8.372	75.000	11,16%	28,92%
14	195.857	3.917	13.583	17.500	34.151	5.174	2.587	26.390	8.890	75.000	11,85%	29,96%
15	182.274	3.645	13.855	17.500	34.834	5.278	2.639	26.917	9.417	75.000	12,56%	31,03%
16	168.419	3.368	14.132	17.500	35.531	5.383	2.692	27.456	9.956	75.000	13,27%	32,12%
17	154.288	3.086	14.414	17.500	36.242	5.491	2.746	28.005	10.505	75.000	14,01%	33,23%
18	139.873	2.797	14.703	17.500	36.966	5.601	2.800	28.565	11.065	75.000	14,75%	34,36%
19	125.171	2.503	14.997	17.500	37.706	5.713	2.856	29.136	11.636	75.000	15,51%	35,51%
20	110.174	2.203	15.297	17.500	38.460	5.827	2.914	29.719	12.219	75.000	16,29%	36,69%
Totaal	**110.174**	**94.878**	**255.122**	**350.000**	**641.451**	**97.189**	**48.595**	**495.666**	**145.666**		**9,71%** (gemidd)	**26,72%** (gemidd.)

Vaste kosten		(voorlopige raming)	
Beheer variabel	1.200	Verwaltung (inclusief neuVermiet.)	
Onderhoud	1.500	kleine reparaties, actie bij herverhuur	
Onderdekking		niet gedekte kosten leegstand	
Verzekering	-	doorberekend aan huurders	
Belasting	-	doorberekend aan huurders	
Onvoorzien	1.300		
Totaal	**4.000**		

rendement exclusief
verkoopresultaat bij exit
eventuele waardestijging