

Memo Strijpsestraat te Eindhoven



Informatiememorandum

Strijpsestraat 53,55,57,59 t/m 59d

Hastelweg 2 t/m 4a

Eindhoven

Memo verkoop Strijpsestraat Eindhoven

Inhoud

1. Doelstelling
2. Ligging
3. Omschrijving
4. Onderhoudsstaat
5. Overzicht appartementen
6. Investering en financieel
7. Samenvatting
8. Bijlage met foto's

1. Doelstelling

Het doel van dit investeringsmemorandum is om potentiële investeerders uitgebreid en transparant te informeren over de unieke mogelijkheden van het appartementencomplex met kantoorruimte gelegen aan de Strijpsestraat 53 t/m 59d en Hastelweg 2 tm 4a te Eindhoven. Het memorandum benadrukt vooral de stabiele en betrouwbare rendementen, de kwalitatief hoogwaardige staat van onderhoud en de strategische ligging van het vastgoed.

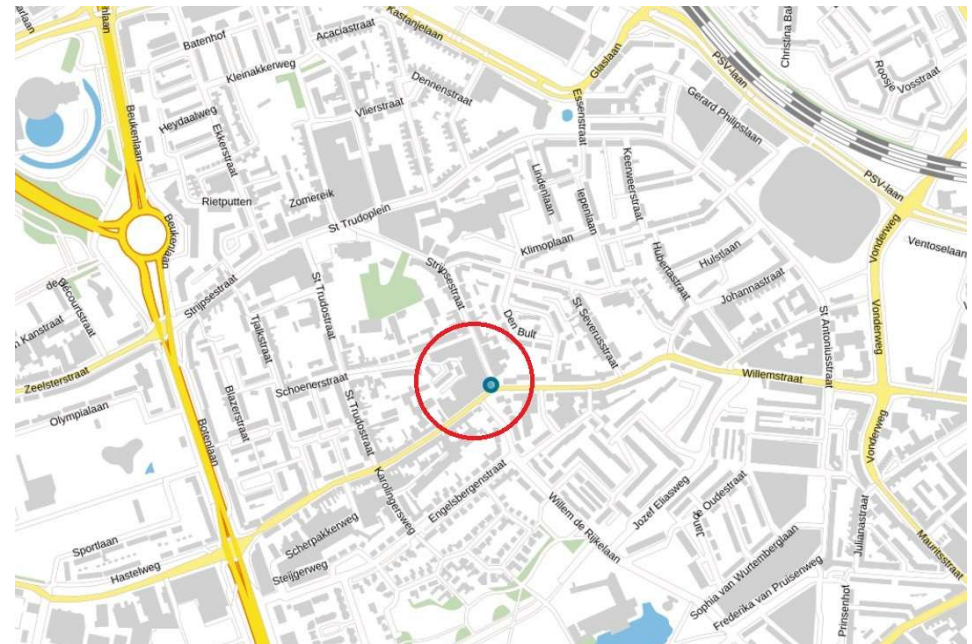
Aanleiding:

De particulier eigenaar welke het onroerend goed verworven heeft in de periode 1991 t/m 2012 heeft besloten om het complex te verkopen ivm zijn leeftijd. Hij heeft er altijd hobby in gehad om vanuit zijn werk dit soort complexen te verwerven, verbouwen, herbouwen en te verhuren. Nu is het moment daar gekomen om te zoeken naar een nieuwe eigenaar en aan hem de onroerende zaak over te dragen.

2. Ligging

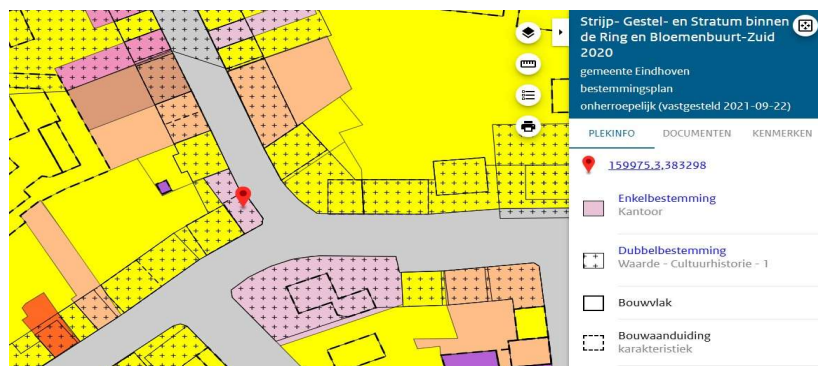
De ligging van het complex is in de Stadsdeel Strijp een voormalig dorp dat sinds 1920 is opgegaan in stad Eindhoven.

Strijp is een dynamisch stadsdeel waar o.a. het gezellige St.Trudoplein, Philipsdorp en Vonderkwartier onder valt. Het hippe Strijp-S ligt op ca. 1 km van het complex. De ligging is daardoor subliem en past perfect in het plaatje van huisvesting voor huurders en starters. De stad, station, en goede uitvalswegen zijn allen nabij en perfect bereikbaar.



Ligging

De bestemming is wonen en voor nr. 53 geldt kantoor conform het bestemmingsplan Striip-Gestel- Stratum binnen de Ring d.d. 22-09-2021. Kadastrale omschrijving: gemeente Striip, sectie D, nummers 3506, 3507, 3635 en 3636, totaal groot 837 m². (resp. 330, 167, 180, 160 m²)



3. Omschrijving

Het appartementencomplex bestaat uit elf goed onderhouden en modern uitgeruste appartementen variërend van 40 tot 80 m² woonoppervlakte. Daarnaast is er een ruime kantoorunit van 140 m² die uitermate geschikt is voor zakelijke verhuur. Van oorsprong zijn de appartementen aan de Hastelweg woningen geweest welke later gesplitst zijn in appartementsrechten. Ze hebben aan de achterzijde een tuintje en terras. Daarnaast is er een gezamenlijke berging voor stalling van de fietsen.

De appartementen Strijpsestraat 59 t/m 59d zijn nieuw gebouwd in 2012. Dit complex heeft een lift en gezamenlijke entree op de begane grond. Op deze woonlaag bevindt zich 1 appartement. Op de eerste verdieping 2 appartementen en op de tweede verdieping nog eens 2 appartementen. Deze appartementen zijn modern en voorzien van alle inbouwapparatuur. Verder zijn er energiezuinige voorzieningen zoals dubbele beglazing en grotendeels individuele verwarmingsinstallaties. Energie labels zijn grotendeels A en B.

4. Onderhoudsstaat

De onroerende zaak verkeert in uitstekende onderhoudsstaat. De huidige eigenaar heeft onderhoud hoog in het vaandel staan. Recent zijn diverse onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd, waaronder vernieuwde kozijnen, verbeterde isolatie, een frisse schilderbeurt en nieuwe energiebesparende installaties. Alle woningen en kantoorruimtes beschikken bovendien over zelfstandige voorzieningen, zoals eigen verwarmingsinstallaties en individuele energiemeters, wat zorgt voor extra comfort en een duurzame exploitatie.

De meest recente verbouwingen op een rij:

- 1991 geheel gerenoveerd en verbouwd
- 2000 diverse onderhoud
- 2012 nieuwbouw app Strijpsestraat 59 t/m/ 59d
- 2018 diverse onderhoud, daken en goten
- 2020 verbouw appartement nr. 57
- 2022 diverse onderhoud
- 2025 diverse schilderwerk en kozijnen onderhoud

5. Overzicht appartementen

Strijpsestraat te Eindhoven

11 appartementen en 1 commerciële ruimte



datum: 3-10-2025

won. nr.	Huis nr.	ligging	soort	vvo	bwj	lift	slpk	berging	terras	tuin	p.p.	ketel	label	foto's	woz	wws punten	wws huur	daadw. Huur	bijz.
	53	hoek bg	kantoor	140	1991		1							X	231000		2488,00	€ 2.488	01-08-2026 eind
App 1	55	tussen	appartement	76			2		gez.				B		240000	162	1025,87	€ 1.049	8 jr huurder
App 2	57	tussen	appartement	50	2020		1		gez.			2012	A		215000	161	1019,21	€ 1.057	
App 3	59	tussen bg	appartement	78	2020	X	1	gez.	bg		€ 50	2012	A	X	344000	206	1317,26	€ 1.401	
App 4	59a	tussen 1e	appartement	62	2012	X	1	gez.	x		€ 50	2012	A	X	285000	192	1224,55	€ 1.400	
App 5	59b	hoek 1e	appartement	57	2012	X	1	gez.	x		€ 50	2012	A		279000	185	1178,20	€ 1.347	
App 6	59c	tussen 2e	appartement	57	2012	X	1	gez.	x		€ 50	2012	A		279000	183	1164,94	€ 1.197	
App 7	59d	hoek 2e	appartement	52	2012	X	1	gez.	x			2012	A		264000	180	1145,04	€ 1.199	
App 8	2	tussen bg	appartement	60	1996		1	gez.		x		gez.	B	X	190000	152	959,60	€ 901	14 j huurder
App 9	2a	tussen 1e	appartement	40	2021		1	gez.				gez.	B		139000	144	906,63	€ 925	
App 10	4	hoek bg	appartement	53	2000		1	gez.		x		gez.	B		162000	153	966,23	€ 965	
App 11	4b	hoek 1e	appartement	45	2020		1					gez.	C	X	145000	141	886,77	€ 885	
				0	770		0			0					€ 2.773.000		€ 14.282	€ 14.814	

Opmerkingen:

- * bij alle contracten 2 maanden kale huur als waarborgsom.
- * poets v.r.v. verhuurder twv € 50,- p/3 weken
- * lift onderhoud v.r.v. verhuurder twv € 840,- p/j
- * parkeerplaatsen los verhuur € 50,- p/m (in genoemde huur)
- * onderhoudscontract met storingsdienst v.r.v. verhuurder € 127,- p/m
- * kantoor huur is excl btw

6. Investering en financieel

De investering betreft het volledig verhuurde appartementencomplex met een goed rendement en stabiele inkomsten. Door de uitstekende staat van onderhoud zijn er op korte termijn geen extra grote investeringen noodzakelijk, wat zorgt voor een betrouwbare cashflow en een voorspelbare financiële exploitatie op lange termijn. De jaarlijkse indexering biedt mogelijkheden om het rendement te verhogen.

Koopsom	2.900.000
Overdrachtsbelasting	<u>301.600</u>
Totale investering	3.201.600

Jaarlijkse huur 2025 (incl. p.p.) 178.080

Bruto aanvangsrendement 5,58%

Kosten:

- Lift onderhoud 840,- p/j
- Poets kosten vrv 875,- p/j

7. Samenvatting

Het appartementencomplex biedt:

- Een strategische en zeer aantrekkelijke locatie nabij het centrum en Strijp-S.
- Een uitstekend onderhouden vastgoed met uitgebreide parkeervoorzieningen.
- Stabiele en aantrekkelijke jaarlijkse huurinkomsten met lang zittende huurders.
- Aantrekkelijk bruto aanvangsrendement van circa 5,5%.
- Lage vaste kosten.
- Door de mogelijkheid om jaarlijks de huur te verhogen wordt het bar rendement over 2 jaar al 6%.
- Beperkte risico's met duidelijke mitigerende factoren.
- Mogelijkheid van uitponden is aanwezig met een goed rendement op termijn.

8. Bijlage foto's



- **Strijpsestraat 59 tm 59d**

Memo verkoop Strijpsestraat Eindhoven

Bijlage foto's



Parkeerterrein achterzijde

Memo verkoop Strijpsestraat Eindhoven

Bijlage foto's



Parkeerterrein achterzijde

Memo verkoop Strijpsestraat Eindhoven

Bijlage foto's



Strijpsestraat 59 bg appartement

Memo verkoop Strijpsestraat Eindhoven

Bijlage foto's



Strijpsestraat 59 bg appartement

Memo verkoop Strijpsestraat Eindhoven

Bijlage foto's



Strijpsestraat 53 kantoor



Hastelweg 2 t/m 4a

Memo verkoop Strijpsestraat Eindhoven

Bijlage foto's



Hastelweg 4a + achterzijde

Memo verkoop Strijpsestraat Eindhoven

Bijlage foto's



Hastelweg 4a binnenzijde

Memo verkoop Strijpsestraat Eindhoven

Contactgegevens:

MAKELAARDIJ VAN DE LAAR

René van de Laar

0413-472118

info@vdlaar.nl



Disclaimer

Aan de inhoud van deze memorandum kunnen geen rechten worden ontleend. Alle in deze memo opgenomen gegevens, tekeningen, impressies en omschrijvingen zijn met zorg samengesteld, maar dienen uitsluitend ter informatie en om een indruk te geven van het aangeboden object. Afmetingen, oppervlaktes, indelingen en overige gegevens zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie.

De verkoper en/of de makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de verstrekte informatie. Kopers wordt nadrukkelijk geadviseerd zelf (of via een deskundige) onderzoek te doen naar alle voor hen van belang zijnde zaken en zich niet uitsluitend op de informatie in deze brochure te baseren.

Het object wordt verkocht "as is, where is", in de staat waarin het zich bij bezichtiging bevindt. Eventuele bijlagen of aanvullingen maken deel uit van deze brochure, maar bieden geen garanties.

