VOORSTELLING GARAGECOMPLEX NEVELE - OOSSEKOUTER 1

Het nieuw te realiseren garagecomplex bevat 22 garages en komt in de plaats van een bestaand maar verouderd garagecomplex met 16 garageboxen.

LOCATIE:

Oossekouter 1 te 9850 - Nevele

Gezien de ligging, de vraag naar opslagruimte / garages en het feit dat de vorige 16 garages reeds jarenlang verhuurd waren, zijn we er van overtuigd dat dit een risicoloze belegging is zonder kopzorgen!

Ook qua sociale controle / veiligheid heeft het project een goed rapport!
Vooraan worden er 2 nieuwbouwwoningen gebouwd waar de bewoners een overzicht hebben op het garagecomplex. Er is ook een aparte toegangsweg (privé) voorzien naar de garages. Desnoods kan er (mits onderling overleg met de mede-eigenaars) een poort/slagboom geplaatst worden om het nog veiliger te maken.

Aan de buitenkant van de garages worden ook LED spots voorzien die werken op batterijen met zonne-energie.

TYPE GARAGES:

De garages zijn van het type BETONAL. Vloer, wanden en dak vormen een onvervormbaar geheel, gegoten in gewapend beton. Het beton wordt gestort in een metalen bekisting en getrild om een hoog kwalitatief product te bekomen. De wanden hebben een dikte van min. 8cm.

De binnenafwerking bestaat uit een mat grijs gespikkelde afwasbare verf, op basis van een kunststofdispersie. Een plint in antraciet en een stootstrip voor het autoportier is voorzien.

De buitenzijde is voorzien van sierpleister, zijnde waterafstotende, met vezels versterkte acrylharsbepleistering vermengd met natuursteengranulaten.

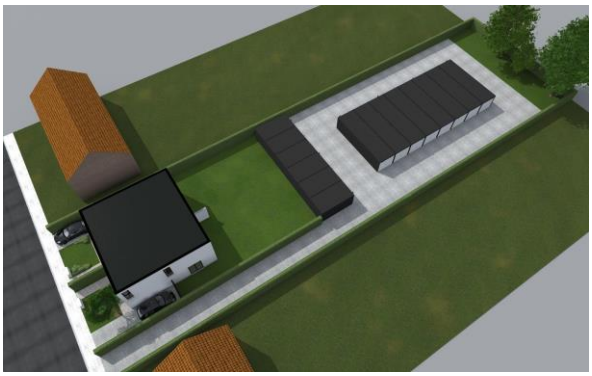
De verzinkte stalen Novoferm kantelpoort is voorzien van kunststof coating.
Ze wordt gesloten door vergrendeling in de zijprofielen en vloerplaat en is voorzien van bedieningskruk en ingewerkt cilinderslot.

Om een optimale verluchting te bekomen is onder de poort een blinde sleuf aangebracht en in de wanden zijn er verluchtingsroosters voorzien.

Op de garages is op de onder helling geplaatste betonnen dakplaat een waterdichte, van leislag voorziene, glasvezelversterkte, bitumineuze dakbanen aangebracht, dewelke een jarenlange en duurzame afdekking geeft.

De garages zullen voorzien worden van wachtbuizen waardoor elektrische aansluiting voor diegene die dit wensen mogelijk is. Dit is optioneel door iedere kandidaat-koper later te bepalen en niet verplicht. Er zal een verdeelkast geplaatst worden waar naast de algemene teller plaats is voor tussentellers.

FOTO's PROJECT:



VERHURING / RENDEMENT:

We weten ondertussen allemaal dat ons geld op de bank niets meer opbrengt. Meer nog, door de inflatie verliezen we iedere dag aan waarde (dit jaar +/- 3% !) . Investeren in een onroerend goed is dus altijd een goede keuze.

Garages vallen in tegenstelling tot appartementen en woningen niet onder de klassieke woninghuur. De regels zijn dus minder strikt en het risico op niet-betalen door de huurder ook minder groot.

Vergelijkbare nieuwbouwgarages in de omgeving worden thans verhuurd aan een prijsklasse tussen de 60 en de 70 euro per maand. Een rendement van 3% op jaarbasis is zo zeker haalbaar. Vergeet ook de potentiële meerwaarde niet uit het oog (minimum 2% per jaar). Diverse eigenaars die thans een woning bezitten in de Molenstraat maar die omwille van financiële beperkingen thans geen extra garage kunnen aankopen zijn misschien wel koper binnen een aantal jaar? Ondertussen kan u aan hen verhuren, met eventueel voorkooprecht.

Kortom, investeren in garages wordt aanzien als een veilige en lucratieve belegging!

WAT ZIJN DE VOORDELEN VAN INVESTEREN IN GARAGES?

- ✓ Het betreft nieuwbouw, dwz dat er een 10-jarige aansprakelijkheid is van de bouwheer, er kan dus niets gebeuren de eerste 10 jaar of het is in garantie.
- ✓ Garages vallen niet onder de woninghuurwet (die de huurder soms overbeschermt) maar onder gemene huur (kan dus veel makkelijker opgezegd worden bij wanbetaling)
- ✓ Geen of praktisch geen onderhoud (3 muren, dak en poort), misschien een beetje smeerolie ieder jaar ☺
- ✓ Elke garage heeft een hogere meerwaarde dan een woning (vb: u koopt een garage aan 27.000 euro en verkoopt volgend jaar aan 30.000 euro = **11 %** rendement !) Een woning kan in 1 jaar niet zo veel stijgen !
- ✓ Indien u diverse garages koopt om te verhuren is uw risico verspreid: 10 garages @ 70/mnd is ook 700 euro, zelfde als een huurprijs van 1 woning. Indien de huurder van die ene woning niet zou betalen heeft u 0 euro op het einde van de maand. Indien 1 huurder van de 10 niet zou betalen, heeft u nog 630 euro over!
- ✓ Als u op een gegeven moment wat liquide geld zou nodig hebben kan u makkelijk 1 of 2 garages verkopen, u houdt er nog een deel over. Bij verkoop van een appartement of woning dient u alles te verkopen.

Overzicht gelijkaardige projecten

2014	–	Sint-Katarinastraat te Assebroek:	20 nieuwbouwgarages
2015	–	Molenstraat 101 te Assebroek:	27 nieuwbouwgarages
2016	–	Kardinaal Mercierstraat 100 te Brugge:	28 nieuwbouwgarages
2017	–	Molenstraat 101 te Assebroek (2e deel):	10 nieuwbouwgarages
2018	–	Akkerstraat 3 te Sint-Kruis:	40 nieuwbouwgarages

We hebben genoeg voorbeelden, U kan dus gerust eens met uw eigen ogen de garages bekijken.

Voor verdere uitleg en/of bezoek ter plaatse kan u steeds contact opnemen met ons.

HEBO Immobiliën bvba
Moerkerksesteenweg 157
8310 – Sint-Kruis

Tel: 050/35.92.40
Fax: 050/36.15.98
info@hebo.be
www.hebo.be