

ESH VASTGOED

Weerstraat

Tiel

Een leeg pakhuis wordt vier
appartementen en een woonhuis.

INVESTEERDERSPRESENTATIE · OKTOBER 2026



DE INVESTERINGSKANS

Van leegstand naar vijf woningen aan de Weerstraat

6

units: vier
appartementen,
een woonhuis en
de winkel

614 m²

totaal oppervlak,
pand uit 1900

€ 2,11 mln

verwachte
verkoopopbrengst

€ 500.000

gezocht in winstdelende
leningen, naast onze vaste
leningen

Oplevering van het hele pand in het tweede kwartaal van 2028.

HET PAND

Een pakhuis van zo'n 600 m², waarvan 400 m² leeg

Adres	Weerstraat 14, Tiel
Bouwjaar	1900
Units	Vier appartementen, een woonhuis en de winkel
Oplevering	Tweede kwartaal 2028



HET PLAN

Zes units, afzonderlijk verkocht

Unit	m ²
1 · Appartement begane grond	80
2 · Appartement 2e/3e etage	70
3 · Woonhuis	95
4 · Appartement voorzijde	78
5 · Appartement achterzijde	90
6 · Winkel	200
Totaal	614

Verwachte verkoopopbrengst: **€ 2.105.183**



DE PLANNING

In twee fasen naar oplevering in 2028

NAJAAR 2026

Ontwerp en vergunning

Definitief ontwerp in oktober, omgevingsvergunning in december.

BEGIN 2027

Fase 1

Twee appartementen en het woonhuis, in zeven maanden.

DAARNA

Fase 2

De twee appartementen boven de winkel, in zeven maanden.

Q2 2028

Oplevering en verkoop

Het hele pand opgeleverd en de units verkocht.

De actuele planning staat op esh-vastgoed.nl.

DE BEGROTING

€ 1,72 miljoen, alles inbegrepen

Post	Inclusief btw
Aankoop: pand, overdrachtsbelasting, akten, taxatie	€ 559.500
Verbouwing: afbouw, installaties, buitenruimte	€ 745.100
Advies, onderzoek en vergunningen	€ 82.822
Onvoorzien: 20% op de verbouwing	€ 149.020
Financiering: rente en afsluitkosten	€ 179.227
Totaal	€ 1.715.669

DE FINANCIERING

Bank, particulieren en deze ronde

BANK

€ 1.105.000

Voor de aankoop en de verbouwing van fase 1. Voor fase 2: € 743.000.

PARTICULIERE LENINGEN

€ 80.000

Vaste leningen tegen 7% rente.

DEZE RONDE

€ 500.000

Winstdelende leningen voor 18 maanden: 5% rente plus 15% van de winst vóór belasting.

HET VERWACHTE RESULTAAT

€ 389.514 winst vóór belasting

Post	Bedrag
Verwachte verkoopopbrengst	€ 2.105.183
Aankoop, verbouwing en advies	– € 1.536.442
Financiering: bank, particulieren en deze ronde	– € 179.227
Winst vóór belasting	€ 389.514

VOOR DE DEELNEMERS

€ 58.427

15% van de winst, bij een volle ronde van € 500.000.

MEEDOEN

Twee manieren om mee te doen

ZEKERHEID

Vaste lening

Looptijd	Rente per jaar
12 maanden	6,25%
24 maanden	6,90%
36 maanden	7,25%

- Rente elk kwartaal uitgekeerd
- Inleg terug op de einddatum, vanaf € 5.000

MEEDELEN IN DE WINST

Winstdelende lening

Onderdeel	Afspraak
Rente, elk jaar uitgekeerd	5%
Winstdeel per € 20.000	0,6% van de winst
Looptijd	18 maanden
Totaal deze ronde	€ 500.000

- Winstdeel aan het eind, na 18 maanden
- Inleg vanaf € 20.000

Hoe de winstdeling werkt

Naar rato van je inleg

€ 500.000 staat voor 15% van de winst, dus elke € 20.000 voor 0,6%.

Wat als kosten telt

Alle projectkosten, de rente aan bank en geldverstrekkers en de 5% op deze lening. Onze eigen uren niet: investeerders gaan voor.

Wanneer je wat krijgt

De 5% rente elk jaar. Het winstdeel aan het eind van de looptijd, na 18 maanden. Duurt het project langer, dan verlengen we in overleg.

Als we verhuren

Dan krijg je elk jaar je deel van de winst uit de verhuur, tot vijf jaar of zolang je lening loopt. Verkopen we in die tijd, dan deel je mee.

REKENVOORBEELD BIJ € 20.000, 18 MAANDEN

Wat € 20.000 oplevert

Winst vóór belasting	Winst	Rente 5%	Winstdeel 0,6%	Totaal	Per jaar
50% lager	€ 194.757	€ 1.500	€ 1.169	€ 2.669	8,9%
20% lager	€ 311.611	€ 1.500	€ 1.870	€ 3.370	11,2%
Volgens plan	€ 389.514	€ 1.500	€ 2.337	€ 3.837	12,8%
20% hoger	€ 467.417	€ 1.500	€ 2.805	€ 4.305	14,3%
50% hoger	€ 584.271	€ 1.500	€ 3.506	€ 5.006	16,7%
Ter vergelijking: vaste lening, 24 maanden	n.v.t.	€ 2.760	n.v.t.	€ 2.760	6,9%

Minimale deelname € 20.000: 5% rente per jaar plus 0,6% van de winst vóór belasting.

Waar de uitkomst van afhangt

Verkoopprijzen

Hogere verkoopprijzen verhogen de winst en daarmee het winstdeel; lagere verlagen hem. De rente van 5% staat vast.

Bouwkosten

Lagere bouwkosten verhogen de winst, en wat van de 20% onvoorzien niet nodig is komt daar nog bij. Hogere kosten vangt het onvoorzien eerst op.

Looptijd

De lening loopt 18 maanden. Duurt het project langer, dan verlengen we in overleg.

MEEDOEN

Bouw mee aan de Weerstraat

Een winstdelende lening vanaf € 20.000 uit de ronde van € 500.000, of een vaste lening vanaf € 5.000. Bij interesse nemen we de cijfers graag met je door.

Sem Kragt

06-14185351 · sem@esh-vastgoed.nl

esh-vastgoed.nl

Deze presentatie is geen aanbod. De voorwaarden staan in de leningovereenkomst. Cijfers: projectadministratie ESH Vastgoed, 11 oktober 2026.

