



## Beleggingspand Den Haag

Jan Hendrikstraat 5 en 5A t/m 5D  
2512GK Den Haag, Zuid-Holland.

● Verkocht zie hieronder voor de vraagprijs.

Dit betreft een uniek verhuurd woon-/winkelpand op een zeer goede locatie, in hartje centrum van Den Haag, schuin tegenover de Grote Kerk en recht tegenover het nieuwe IBIS Hotel. Het pand heeft zeer interessante herontwikkelingsmogelijkheden, eigenaar is hiermee al heel ver.

### Algemeen:

De onderzijde van het gebouw heeft een avondwinkel met voor de Haagse gemeente een zeer exclusieve vergunning om tot middernacht open te mogen zijn. De eigenaar heeft geïnvesteerd in een nieuwe CV ketel voor de appartementen evenals een bijdrage geleverd voor een keuken bij de avondwinkel voor de verkoop van voedsel. De gemeenterolering is vorig jaar vervangen.

Capris Avondwinkel is recent voor 10 jaar verhuurd (01.04.2008 t/m 31.03.2018) ad € 2.800,- per maand (€ 33.600 p/jr) exclusief servicekosten en BTW vrij.

Vraagprijs winkel: € 537.600,- (16x de jaarhuur).

Voor de bovenwoningen ligt een eerste herontwikkelingsplan, deze is getekend door architectenbureau Baks & Hoebert te Den Haag. Architect Frans Baks heeft tekeningen vervaardigd voor de realisatie van 4 nieuwe appartementen op de winkel.

Volgens Baks betreffen de bouwkosten ca. € 450.000,- inclusief lift en alle voorzieningen.

Omdat Baks meer specialisme heeft in de kleine verbouwingen en geen BNA architect is, is de eigenaar recent van architect gewijzigd om het plan verder uit te laten werken door Studio Tobias Architectenbureau, om de hoek van het project (Westeinde 21). Deze is tevens BNA architect, waardoor de gemeente wat soepeler om gaat met de tekeningen. De eigenaar heeft recent opdracht gegeven voor een aanvraag tot beginseluitspraak (voorontwerp, fase 1) op basis van het ontwerp. De indiening hiervan zal half september plaatsvinden bij de gemeente. Zodra de reactie van gemeente op de beginseluitspraak bekend is, kan het definitieve ontwerp (fase 2) worden ingediend.

De offerte van Studio Tobias architectenbureau BNA betreft voor fase 1 € 6.900,- excl. BTW en fase 2 € 17.280,- excl. BTW. De advieskosten voor sondering, funderingsonderzoek, EPN berekening, constructie en bouwkosten, is totaal geraamd op € 14.750,- excl. BTW.

Het geheel; de winkel en 4 woningen zijn allen op basis van de eerste tekeningen gesplitst (Febr.2008) in 5

appartementenrechten, te weten Jan Hendrikstraat 5 (winkel) en 5A t/m 5D (woningen).

De bestaande 2 appartementen zijn verhuurd aan gezin met kind voor € 1.100,- per maand (€ 13.200,- per jaar) excl. energiekosten.

Vraagprijs bovenwoningen € 500.000,- inclusief splitsing.

Verkoop alleen in zijn geheel en niet afzonderlijk.

Metrage's bij vernieuwbouw van de appartementen, volgens opgave van de huidige tekeningen respectievelijk 94,7m<sup>2</sup> (5A), 80,5 m<sup>2</sup> (5B), 80,5 m<sup>2</sup> (5C) en 86 m<sup>2</sup> (5D). De bovenste laag betreft een soort penthouse met veel glasoppervlak en groot dakterras aan voor- en achterzijde. Totale NETTO vloeroppervlak ca. 342m<sup>2</sup>.

Note: De winkel zit bij de eigenaar in box III, verkoop vanuit privé.

De bovenwoningen zitten in de BV, vanwege de verwachte winsten bij realisatie van de appartementen.

Verwachte verkoopprijs na realisatie van de vier appartementen, met een minimale verwachte vraagprijs ad ca. € 4.100,- per m<sup>2</sup> is € 1.400.000,-. Minus aankoopprijs en bouwkosten, geeft een winst van ca. € 400.000,- volgens de huidige gegevens.

Referentie: De nieuwbouwappartementen aan J.Hendrikstraat 13, zijn begin 2007 aangeboden voor € 5.322,- p/m<sup>2</sup>.

Let op: Naast bovenstaande ontwikkelingsmogelijkheden, zit er nog een uitbreidingspotentie aan de achterzijde van de winkel. Deze is tweeledig, één optie is om op het achterdak van de winkel één of meerdere appartementen te realiseren óf het achterste stukje grond aan te kopen van de burens (zie google en kadastrale foto's). Hiermee kan de winkel dieper worden en daarop wederom 4 appartementen worden gerealiseerd.

Bouwjaar rond 1900, volledige eigendomssituatie (uniek voor centrum Den Haag, meestal erfpacht).

*Wij vragen u discreet om te gaan met deze presentatie en het beleggingspand in eerste instantie uitsluitend aan de buitenkant te bezichtigen. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat bezichtiging/inspectie en/of contact met de huurder uitsluitend in overleg met medewerkers van Beleggingspanden.nl kan geschieden.*

## Algemeen

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Land              | Nederland             |
| Soort pand        | Winkelpand            |
| Laatste wijziging | dinsdag 13 april 2010 |

## Pandinformatie

|                  |  |
|------------------|--|
| Vloeroppervlakte | Winkelruimte beneden: ca. 120 m <sup>2</sup> .   |
| Kadastraal       | Gemeente 's-Gravenhage L, sectie L, nummer 1562. |

Deze pandpresentatie is samengesteld door Beleggingspanden.nl op vrijdag 7 oktober 2016 om 3:15 uur.  
Deze presentatie is met zorg samengesteld uit informatie die van de aanbieder van het beleggingspand afkomstig is.  
Beleggingspanden.nl biedt deze informatie daarom aan zonder enige vorm van garantie of aanspraak op juistheid en volledigheid.  
Beleggingspanden.nl biedt zelf geen onroerend goed aan. Deze presentatie is een uitnodiging om via Beleggingspanden.nl met de aanbieder van het beleggingspand in contact te komen.

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Eigendomssituatie</b> | Volledig eigendom  |
| <b>Bouwjaar</b>          | rond 1900.   |
| <b>Bereikbaarheid</b>    | Goed, gelegen in het centrum van Den Haag, nabij de Grote Kerk en het nieuwe Ibis hotel. |

## Contractinformatie

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Huursituatie</b> | Volledig verhuurd  |
| <b>Huurgegevens</b> | Contractinformatie:<br><br>Huidige huurgegevens: <ul style="list-style-type: none"><li>• Begane grond verhuurd aan Capris avondwinkel van 01.04.2008 tot 31.03.2018. Huurprijs € 33.600,- per jaar. BTW vrije verhuur. Geen servicekosten, energiekosten heeft huurder rechtstreeks bij energieleverancier afgesloten.</li><li>• Bovenwoningen twee stuks, verhuurd aan gezin met kindje voor € 1.100,- per maand excl. energie.</li><li>• Huidige huursom totaal € 46.800,- per jaar.</li></ul> |

## Investeringsprofiel

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| <b>Koopsom</b> | zie hieronder voor de vraagprijs. |
|----------------|-----------------------------------|

## Overig

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>Aanvullende informatie</b> | € 537.600,- (16x de jaarhuur) voor de winkel.<br>€ 500.000,- voor de 4 appartementsrechten.<br>Deze prijzen zijn op basis van kosten koper en verkoop alleen in zijn geheel en niet afzonderlijk. |
|-------------------------------|---|

## Contact

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Aanbieder</b> | <b>Beleggingspanden.nl</b><br>Stefan Bassant en/of Tobias de Graaf<br>Business Development<br>Telefoon: 030 - 225 31 12<br>Fax: 030 - 225 80 23 |
|------------------|---|

## Foto's



## Kaart

*De kaart van dit object is op de website beschikbaar.*

www.beleggingspanden.nl

Deze pandpresentatie is samengesteld door Beleggingspanden.nl op vrijdag 7 oktober 2016 om 3:15 uur.

Deze presentatie is met zorg samengesteld uit informatie die van de aanbieder van het beleggingspand afkomstig is. Beleggingspanden.nl biedt deze informatie daarom aan zonder enige vorm van garantie of aanspraak op juistheid en volledigheid. Beleggingspanden.nl biedt zelf geen onroerend goed aan. Deze presentatie is een uitnodiging om via Beleggingspanden.nl met de aanbieder van het beleggingspand in contact te komen.