

A blurred figure of a person in a dark suit and white shirt is in the foreground on the left side of the image, moving from left to right. The background is a building facade with a teal wall and a brick upper section.

LVM STAYS

38A

HOTEL INVESTMENT OPPORTUNITY

LVM STAYS DEN HAAG

LAAN VAN MEERDERVOORT 38, 38A EN 38B





introdunctie

Met veel genoegen presenteren wij u deze mooie mogelijkheid om een hotel vrij van huur (en inclusief exploitatie) te kopen in Den Haag. Het apart hotel is gelegen in het Zeeheldenkwartier, tussen het Vredespaleis en Paleis Noordeinde. VM Hospitality heeft de exclusieve opdracht om het verkoopproces te begeleiden.

In dit informatie memorandum geven wij u beknopt inzicht in onder andere de locatie, de plattegronden, het metrage, de eigendomssituatie, de gebouwgebonden lasten en het concept van het aparthotel. Aan de hand van deze uitgangspunten nodigen wij u van harte uit tot een meer gedetailleerd onderzoek en/of het brengen van een bieding op deze propositie.



inhoud

- introductie
- kerngegevens
- locatie
- object
- apart-hotels
- plattegronden
- verkoop proces
- contact



kerngegevens

Gebouw

Adres : Laan van Meerdervoort 38, 38A, 38B
Stadsdeel : Zeeheldenkwartier
Metrage : ca. 467 m² BVO
bouwlagen : 5 (incl. entresol)
Gebruik : appartementen hotel
keys : 4 x 4-persoons, 6 x 2 persoons
Eigendom : eigen grond
Bestemming : Gemengd - 3 (functie Horeca), hotel zonder receptie
Renovatie : 2022 / 2024 (volledige renovatie)
Energie label : 38: label A / 38A + 38B: label A+

Deal

Structuur : asset deal (voorkeur)
Status : vrij van huur en/of gebruik (en dus zelf te exploiteren)
Oplevering : as is, where is (incl. FF&E / OS&E), incl. lopende boekingen
Levering : in overleg



COMPLETE STAD ACHTER DE DUINEN

Jaarlijks bezoeken miljoenen mensen Den Haag vanwege de geschiedenis, het politieke centrum van Nederland, de musea en de bijzondere cultuur. Daarnaast grenst het aan Scheveningen; het meest bezochte strand van ons land. Het internationale karakter van Den Haag, maakt het tot de op één na belangrijkste stad van Nederland, qua leisuire en corporate vraag naar hotelkamers. Het centrum van Den Haag is een uitstekende locatie om te werken, wonen, winkelen en/of te overnachten in een hotel.



Den Haag



overnachtingen in Den Haag



“In 2023 waren er meer dan 2,5 miljoen overnachtingen; een groei van meer dan 35% ten opzichte van 2019!”

locatie



Scheveningen

Wassenaar

A44

LVM Stays
Den Haag

Den Haag

Den Haag CS

A4

Leidschendam

Den Haag HS

A12

A12

Rijswijk

Nootdorp

Delft

0 0.5 1.0 1.5 km

A4

A13

ROTTTERDAM

bereikbaarheid

Op circa 20 minuten van het hotel ligt Rotterdam – The Hague Airport; de op een na grootste airport van Nederland. In 2023 reisden er vanaf hier 2,2 miljoen passagiers; een stijging van 5% ten opzichte van 2022. Vanaf Schiphol reisden er 61,7 miljoen passagiers.

Voorts is het hotel goed bereikbaar voor zowel nationale als internationale gasten.

	<i>trein</i>	<i>auto</i>
Amsterdam	45 min	55 min
Schiphol	30 min	35 min
Rotterdam	25 min	30 min
Utrecht	35 min	50 min
Antwerpen	75 min	80 min
Düsseldorf	210 min	140 min



highlights

1. Centraal Station
2. Malieveld
3. Madurodam
4. Scheveningen / strand
5. Binnenhof / Hofvijver
6. Centrum
7. Vredespaleis
8. World Forum
9. Paleis Noordeinde

 LVM Stays

object

Het object is in begin 2020 aangekocht door de huidige eigenaren om getransformeerd te worden naar moderne hotel appartementen. Verdieping 1 en 2 (incl. entresol) zijn na een grondige verbouwing 2021 opgeleverd en worden sindsdien geëxploiteerd. Het souterrain en de begane grond zijn in april 2024 in gebruik genomen. Derhalve lijkt het dat een gedeelte van het object kan worden overgedragen zonder overdrachtsbelasting (ruling in aanvraag).

Het object beschikt over de bestemming en de benodigde vergunningen om het als hotel (verhuur vanaf 1 nacht) te kunnen exploiteren. Door onder meer de aanwezigheid van een zithoek, een volledige uitgeruste keuken, eigen badkamers en individueel regelbare airco's in de meeste appartementen, kunnen gasten zowel voor 1 nacht als voor de langere termijn verblijven. Tevens beschikken de meeste appartementen over een eigen buitenruimte. Op de daken bestaat nog de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen.

LVM Stays is gelegen nabij het centrum van Den Haag, rondom faciliteiten en beschikt over voldoende parkeergelegenheid aan de straatzijde. De tram en bushalte bevinden zich op 3 minuten loopafstand (Vredespaleis).



Google, 2024

situatie

Kadaster

Gemeente : 's-Gravenhage
 Sectie : O
 Nummer : 8668
 Grootte : ca. 283 m²
 App. index : A1 (60/100^e deel) | 38
 A2 (22/100^e deel) | 38A
 A3 (18/100^e deel) | 38B
 Status : Volledig eigendom

Bestemming

Bestemmingsplan : Zeeheldenkwartier 2010
 Vastgesteld : 08-09-2011
 Bestemming : Gemengd - 3 (Horeca)

Omgevingsvergunning

Brandveilig gebruik : verleend 15-01-2024

Eigenaarslasten (2023)

OZB : EUR 3,114 per jaar
 Rioollasten : EUR 875 per jaar
 Verzekering : ca. EUR 3.500 per jaar
 Waterschap : EUR 836 per jaar



LVM STAYS

object

<i>verdieping</i>	<i>functie</i>
souterrain	hotelappartementen, techniek
begane grond	entree, hotelappartementen, techniek, opslag
entresol	hotelappartementen
1 ^e verdieping	hotelappartement
2 ^e verdieping	hotelappartement

Het totale complex is circa 467 m² BVO groot en bestaat uit 10 hotelappartementen; 4 x 4 persoons en 6 x 2 persoons appartementen. Allen zijn voorzien van een eigen zithoek, eethoek, badkamer en keuken.



aparthotels

Aparthotels zijn een mix van woonappartementen en reguliere hotels. Het is het snelst groeiende segment in de hotelsector. Men vult de leegte tussen de korte verblijfsproducten van hotels en langere verblijfstermijnen van traditionele woningbouw. Internationaal gezien vormen zakenreizigers het grootste deel van de clientèle (45%), gevolgd door toeristen (27%) en re-locaters (professionals die verhuizen voor werk, 23%).

Zowel het aanbod als de vraag is de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen. De huidige aanbieders realiseren hoge bezettingsgraden en kamerprijzen. Tijdens COVID-19 is het zelfvoorzienende karakter van aparthotels een extra succesfactor gebleken. Door de combinatie van deze factoren was de performance van apart hotels ca. 25-35% beter dan die van traditionele hotels. Het gebrek aan goed personeel en/of de hoge kosten daarvan zorgen er in de huidige markt ook voor dat apart hotels hun marges beter in stand kunnen houden.

De relatief lage exploitatiekosten creëren een zeer winstgevend business model. Het bedrijfsmodel van aparthotels wordt gekenmerkt door beperkt personeel en diensten en een langer verblijf van gasten. Dit vertaalt zich in lage operationele kosten en dus een aantrekkelijke bruto winstmarge (ca. 45-65 %). Voor LVM Stays geldt dat het internationale karakter van Den Haag perfect aansluit bij dit type hotels.

plattegronden

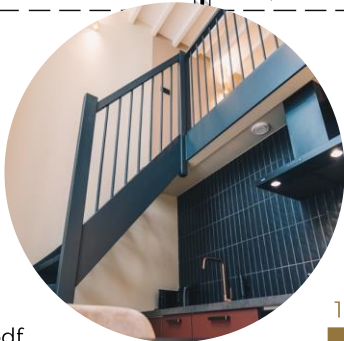
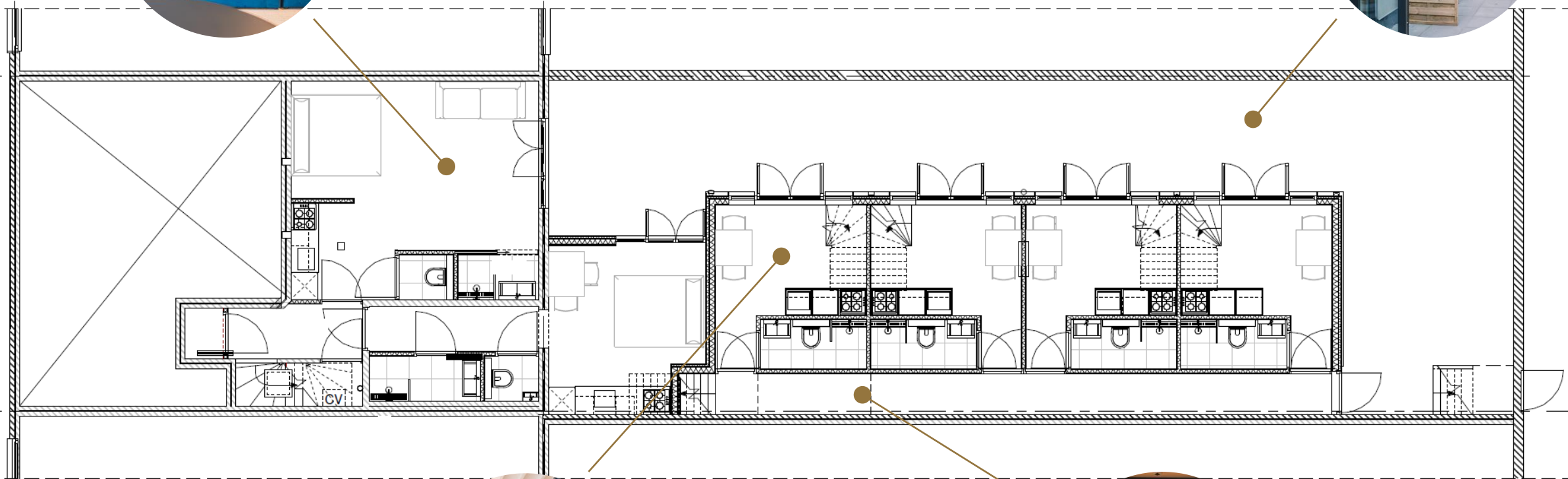
De getoonde plattegronden geven een indicatie van de indeling van de verschillende verdiepingen en de ruimten binnen de hotel appartementen. Deze kunnen op detail niveau afwijken van de werkelijk (gerealiseerde) situatie. Er kunnen dan ook geen rechten aan de plattegronden worden ontleend.



PLATTEGROND | SOUTERRAIN



Laan van Meerdervoort



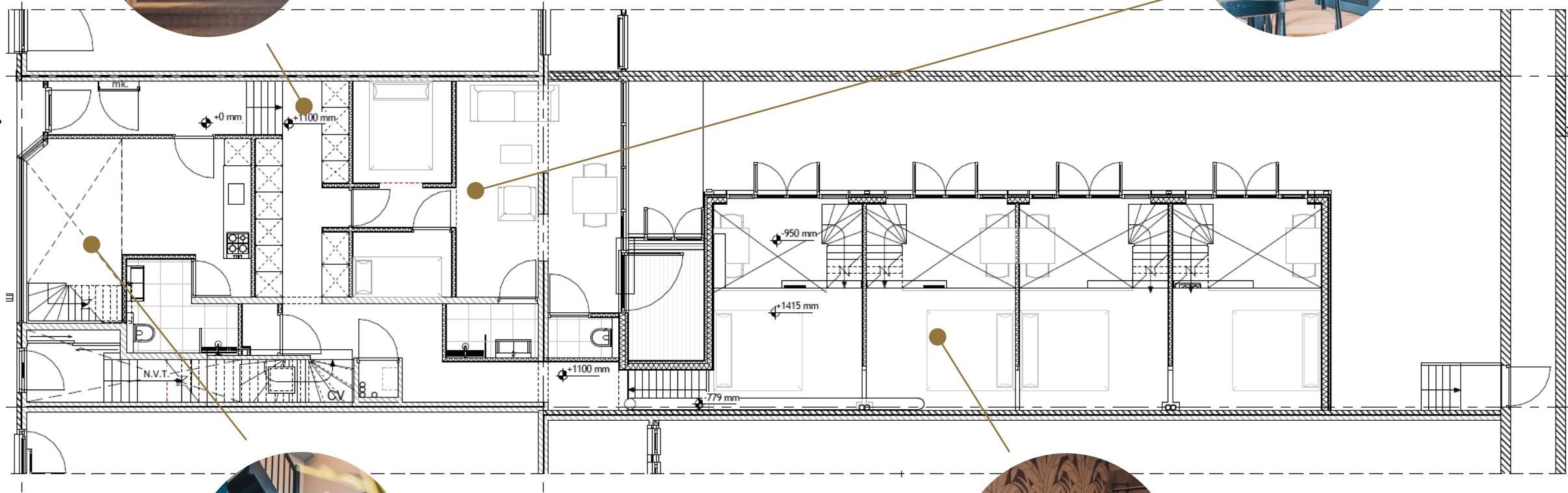
Volledige tekeningen (van alle verdiepingen) zijn beschikbaar in pdf

PLATTEGROND | BEGANE GROND



ENTREE

Laan van Meerdervoort



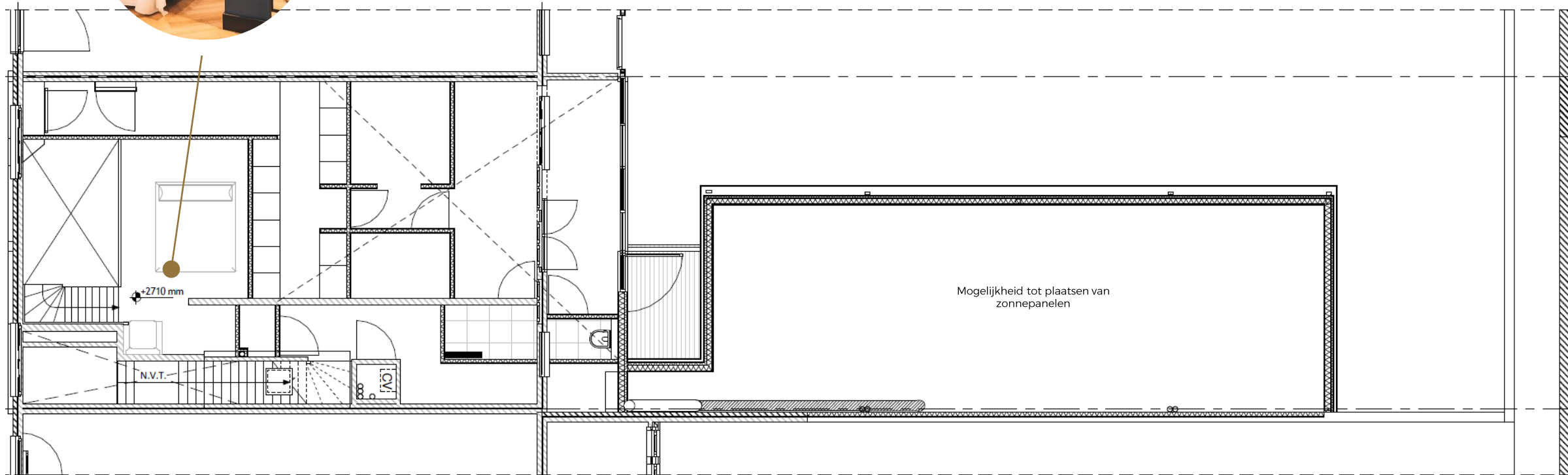
Volledige tekeningen (van alle verdiepingen) zijn beschikbaar in pdf



PLATTEGROND | ENTRESOL



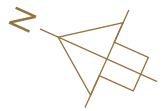
Laan van Meerdervoort



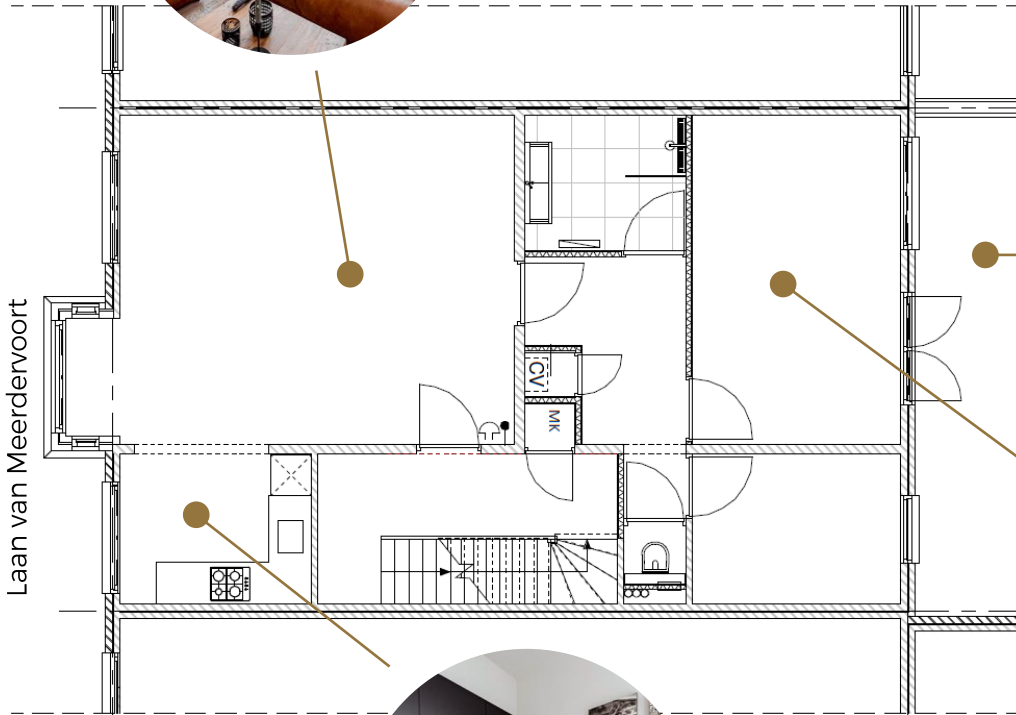
Mogelijkheid tot plaatsen van zonnepanelen

N.V.T.

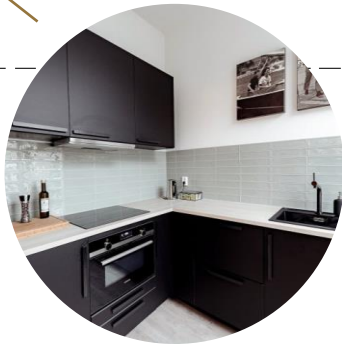
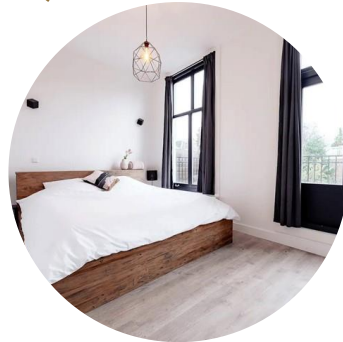
+2710 mm



PLATTEGROND | EERSTE VERDIEPING

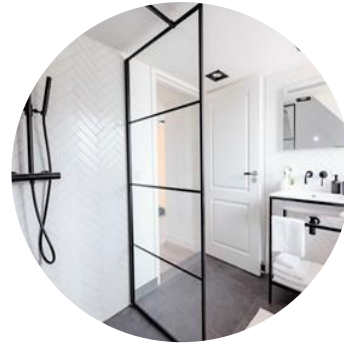
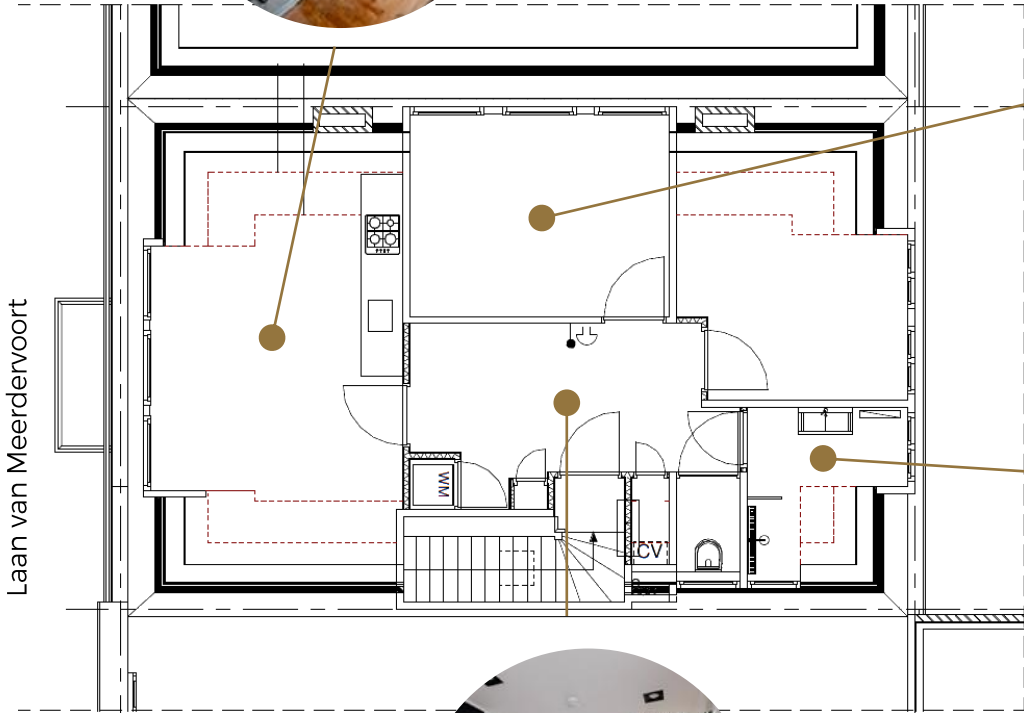


Laan van Meerdervoort



Volledige tekeningen (van alle verdiepingen) zijn beschikbaar in pdf

PLATTEGROND | TWEEDE VERDIEPING



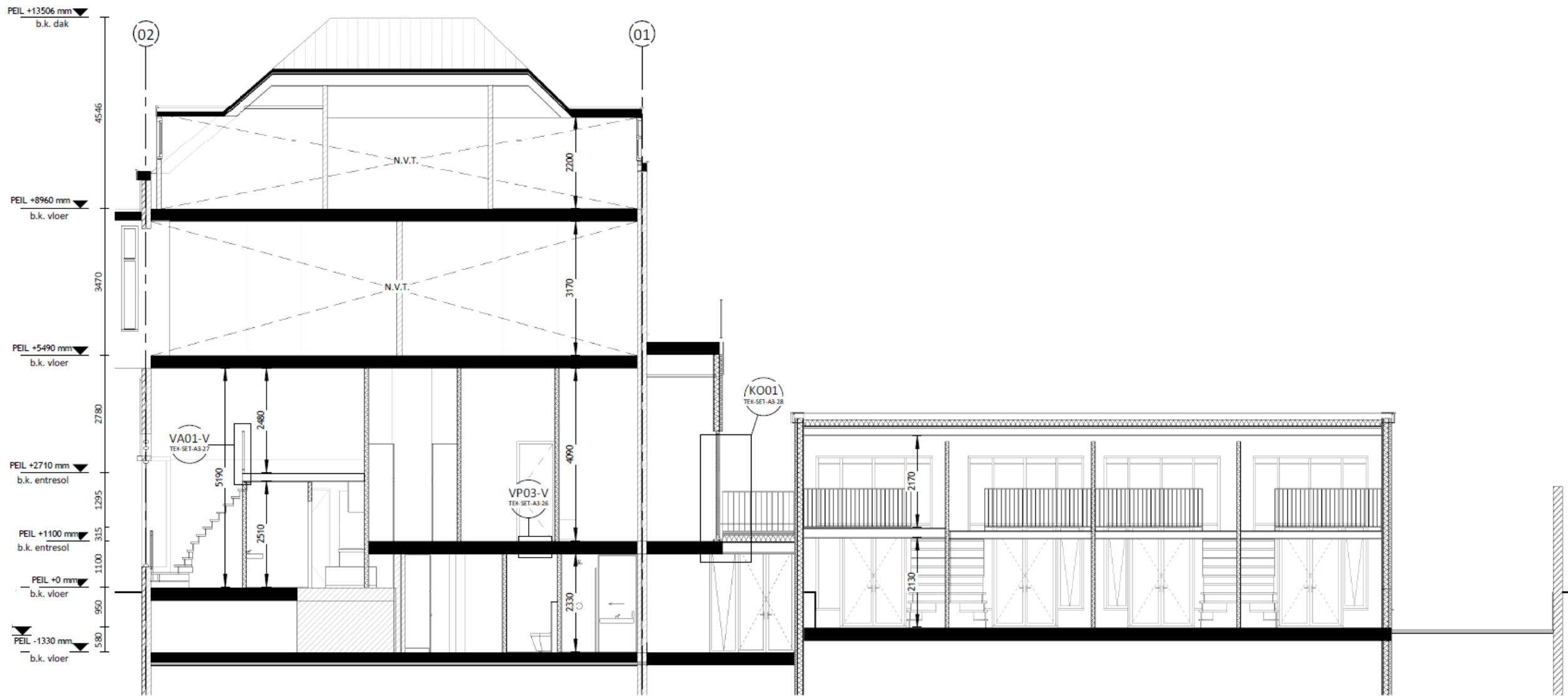
Volledige tekeningen (van alle verdiepingen) zijn beschikbaar in pdf

Beautiful and modern fully equipped apartments

lvmstays.nl



LANGS DOORSNEDE





LVM





38





verkoopproces

Bieding

Indien u interesse tot verwerving heeft dan nodigen wij u graag uit om op basis van dit informatie memorandum een zo concreet mogelijke bieding uit te brengen. Naar aanleiding van de getoonde interesse kan de verkoper besluiten aan u een periode van exclusiviteit te verlenen. Na ondertekening van een letter of intent (LOI) wordt u in de gelegenheid gesteld een due diligence onderzoek uit te voeren en de bieding onvoorwaardelijk te laten worden. De verkoper is vrij om zonder opgave van redenen en zonder enige gehoudenheid tot schadevergoeding op elk moment het verkoopproces en/of gesprekken te beëindigen, wijzigen of nadere voorwaarden te stellen, ongeacht in welk stadium die zich bevinden.

Vermeld bij het uitbrengen van een indicatieve bieding de volgende gegevens:

- Naam en adres van de potentiële koper en - indien van toepassing - de aandeelhoudersstructuur, inclusief relevante uittreksels van de Kamer van Koophandel;
- De aankoopprijs kosten koper;
- Financiering: een indicatie over hoe de aankoop zal worden gefinancierd;
- De voorwaarden en de vereiste goedkeuringen, evenals de termijnen van deze voorwaarden en goedkeuringen.

Uitgangspunten transactie

De transactie is op basis van een 'as-is, where-is' principe, hetgeen betekent dat de levering in huidige staat van het object zal plaatsvinden. Er worden onder andere geen nadere garanties verstrekt over de staat van het object ten tijde van de levering. De voorgenomen transactie is te allen tijde onderworpen aan gunning eigenaar. Op de verkoopinformatie kan in rechte geen beroep worden gedaan, noch kunnen derden daaraan enig recht ontleen.

Kosten Koper

Potentiële kopers zullen de eigen kosten met betrekking tot het biedingsproces, de due diligence en andere kosten gerelateerd aan deze transactie op zich nemen. Daarbij behoren ook het juridisch advies, notariskosten en de verschuldigde overdrachtsbelasting.

Advieskosten VM Hospitality

VM Hospitality heeft de exclusieve opdracht namens verkoper tot het begeleiden van deze dispositie. Mocht met u als potentiële koper een transactie tot stand komen dan bent u VM Hospitality hiervoor geen courtage verschuldigd, noch zal VM Hospitality u om commissie vragen om onderdeel te zijn van dit exclusieve verkoopproces.

contact

Vincent Huizinga MSc MRE MRICS RT

M: +31 (0)6 1111 0662

E: vincent@vmhospitality.nl

Alle door ons verstrekte informatie, waaronder derhalve de informatie in dit informatie memorandum, is vrijblijvend en alleen bedoeld voor de ontvanger. Dit informatie memorandum is te goeder trouw opgesteld en dient slechts als algemene / indicatieve informatie en maakt geen deel uit van een (op te stellen) overeenkomst. Alle informatie is naar onze mening met zorg samengesteld en verkregen uit betrouwbare bronnen. Wij kunnen echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot de juistheid ervan. Niets van deze publicatie mag worden gekopieerd en/of gereproduceerd zonder toestemming van VM Hospitality.

vmhospitality.nl

be

welcome



