



## Den Haag, Waldeck Pymontkade 872

Waldeck Pymontkade 872  
2518 JS Den Haag, Zuid-Holland.

● Verkocht € 3.750.000,- K.K. (geen btw van toepassing)

Deze investeringsmogelijkheid omvat een herontwikkelingsmogelijkheid in high-end woonappartementen. Momenteel in gebruik als een multi-tenant kantoorgebouw, verhuurd aan totaal 3 huurders met aflopende huurovereenkomsten binnen 15 maanden, in het centrum van Den Haag met een groot herontwikkelingspotentieel. Het gebouw is gesitueerd in de wijk "Zeeheldenkwartier" tegen de wijk "Duinoord" aangelegen, welke zeer prestigieuze woonwijken zijn. Deze omgeving kenmerkt zich als een gewilde woonomgeving met een verscheidenheid aan winkels en lunchgelegenheden op loopafstand.

De locatie is gemakkelijk te bereiken via de snelweg A12 die verbinding biedt met de snelweg A4 tussen Rotterdam en Amsterdam. Het gebouw bevindt zich tevens in de directe nabijheid van Den Haag Central Station en Hollands Spoor. De bereikbaarheid is daarom zowel met de auto als openbaar vervoer goed. Het (Scheveningen) strand is slechts een korte "fietstocht" verwijderd en kan worden bereikt binnen 15 minuten.

Onderzoek heeft geleerd dat herbestemming van het gebouw naar wonen wordt toegejuicht door de gemeente. Plannen voor herontwikkeling met een mix van commerciële ruimte op de begane grond en souterrain en luxe appartementen op de verdiepingen worden beschreven in dit investeringsmemorandum.

Het gebouw bestaat uit een verhuurbaar vloeroppervlak van totaal 2.543 m<sup>2</sup> en 15 parkeerplaatsen op eigen achtergelegen terrein, te bereiken via een op afstand bedienbare overheaddeur. De bezettingsgraad is 100%.

### HERONTWIKKELINGSPOTENTIEEL

Vanwege de locatie en de structuur van het gebouw biedt het grote mogelijkheden voor een transformatie naar wonen. In het eerste geschetste plan heeft de begane grond en souterrain een commerciële functie, de verdiepingen lenen zich tot transformatie naar luxe high-end appartementen. In het voorgesteld plan is er een extra 7e verdieping toegevoegd. Dit uitgewerkte ontwerp plan is reeds op hoofdlijnen door de welstand positief beoordeeld. Het plan behelst 28 appartementen variërend van 42 m<sup>2</sup> tot 95 m<sup>2</sup> (2 penthouses) gelegen op de 1e t/m 7e verdieping. Met een aantal aanpassingen aan de gevels is het mogelijk om een compleet ander "look and feel" te geven, met zonnige uitpandige balkons en inpandige loggia's. Deze herontwikkeling is gefocust op het toevoegen van kwaliteit en ander gebruik van het gebouw. De transformatie betekent een uitgebreide renovatie van de gevel en het toevoegen van veel glas voor de algehele ervaring van het gebouw als residentieel gebruik.

Verder komt er een extra topverdieping als zevende verdieping van circa 190 m<sup>2</sup>, die in gebruik zal zijn als twee penthouses met buitenterrassen. Het nieuwe totale metrage zal daarmee uitkomen op ca. 2.825 m<sup>2</sup>. Deze herontwikkeling zal het huidige (verouderde) kantoorgebouw transformeren tot een kwalitatief hoogwaardig woonobject, waardoor het meer in lijn komt met de directe omgeving van het populaire en prestigieuze "mix-use" gebied Zeelheldenkwartier.

In de dataroom bevindt zich een notitie van HIT (Haags initiatieven team, DSO Gemeente Den Haag) en de welstand betreffende transformatie.

## **AANVAARDING**

In huidige staat / "as is, where is", onder andere voorzien van:

- centrale verwarming;
- lift;
- te openen ramen;
- toiletgroepen per verdieping;
- indeling dmv scheidingswanden;
- systeemplafonds met verlichtingsarmaturen;
- diverse pantry's.

## **MILIEU**

Elke aansprakelijkheid van verkoper jegens koper omtrent enige vorm van verontreiniging en/of aanwezigheid van milieugevaarlijke stoffen (bodem, grondwater, asbest e.d.) en/of aanwezigheid van ondergrondse olietanks, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, wordt uitgesloten. Tevens vrijwaart koper verkoper voor alle aansprakelijkheid, hoe ook genaamd die uit de aanwezigheid van bodem- en of grondwaterverontreiniging in de onroerende zaak kan voortvloeien. Koper heeft het recht om de onroerende zaak te laten onderzoeken. In de dataroom bevindt zich een asbest/milieurapport.

## **BESTEMMINGSPLAN**

De huidige bestemming van het object is 'kantoordeeleinden'. In de dataroom bevindt zich nadere informatie.

Het object is gelegen aan de Waldeck Pyrmontkade 872 te Den Haag in het "Zeeheldenkwartier". Deze omgeving kenmerkt zich als een zeer gewilde woonomgeving met een verscheidenheid aan winkels op loopafstand.

## **PROCEDURE**

*Bij interesse en na kennismakingsprocedure, goedkeuring en ondertekening van de NDA zullen kandidaat-kopers de toegang worden verleend tot de dataroom. Bezichtigingen zullen uitsluitend op afspraak plaats vinden op de twee bezichtigingsdagen donderdag 3 mei tussen 12:00 en 16:00 uur en dinsdag 8 mei 12:00 en 16:00 uur. Kopers kunnen tot 15 mei 2018 16:00 uur een bieding doen op basis van de model koopbieding uit de dataroom.*

*In de week van 15 mei 2018 worden maximaal drie kandidaat-kopers uitgenodigd voor een gesprek op basis van uitgebrachte koopbieding, integriteit en kredietwaardigheid van koper. Hierop volgend zal met één van de drie kandidaat-kopers een koopovereenkomst worden gesloten op basis van concept koopovereenkomst uit de dataroom.*

**Levering pand: uiterlijk 14 juni 2018.**

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](http://Beleggingspanden.nl) kan geschieden.

## Algemeen

Land	Nederland
Soort pand	Kantoorpand
Laatste wijziging	woensdag 27 juni 2018

## Pandinformatie

Perceeloppervlakte	785 m <sup>2</sup>
Vloeroppervlakte	VVO: circa 2.543 m <sup>2</sup> BVO: circa 2.999 m <sup>2</sup>  Conform NEN 2580.
Kadastraal	Gemeente 's-Gravenhage, sectie Z, nummer 1960
Eigendomssituatie	Volledig eigendom
Bouwjaar	1981
Bereikbaarheid	Uitstekend

## Contractinformatie

Huursituatie	Volledig verhuurd
Huurgegevens	Het kantoorgebouw is in zijn geheel verhuurd aan een drietal huurders. De huurperioden hiervan zijn kortlopend. Een overzicht van de huurcontracten bevinden zich in de dataroom.  Over de resterende looptijd van 15 juni 2018 t/m 30 juni 2019 bedraagt de totale huurinkomsten minimaal € 292.687,- excl servicekosten en eventuele BTW (opslag). Hierin is geen rekening gehouden met eventuele verlengingen.

## Investeringsprofiel

Huursom	€ 292.687,- excl. servicekosten en btw per jaar
---------	---

Deze pandpresentatie is samengesteld door Beleggingspanden.nl op woensdag 27 juni 2018 om 8:41 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.

**Koopsom** € 3.750.000,- K.K. (geen btw van toepassing)

**Factor** 12,8

## Overig

**Aanvullende informatie** **Algemeen:**  
**Gemeente Den Haag**  
**Internet: [www.denhaag.nl](http://www.denhaag.nl)**  
**Inwoners: 526.439**  
**Oppervlakte: ca. 98,12 km<sup>2</sup>**

## Contact

**Aanbieder** **Beleggingspanden.nl**  
de heer Karel Hienekamp  
Vredehofstraat 3  
3761 HA SOEST  
Telefoon: 030-2253112  
Fax: 030-2258023

## Foto's



## Kaart

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

Deze pandpresentatie is samengesteld door Beleggingspanden.nl op woensdag 27 juni 2018 om 8:41 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.

