

ST. JORIS

CITYHOTEL IN MONUMENTAAL MIDDELBURG

City Rooms 003, 004, 005, 017, 018, 019 & 118 - City Room Plus 110



Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunningplicht voor deze activiteit.



Welkom bij Hotel St. Joris in Middelburg

Begin 2022 is er gestart met de transformatie van de Middelburgse Sint Jorisdooien naar een luxe cityhotel, gelegen op een fantastisch locatie in het hart van monumentaal Middelburg. Een heerlijk 4-sterren-hotel met een eigentijds luxe interieur en een schitterende stadstuin van ca. 500 m². Hier worden 54 suites, lofts en hotelappartementen gerealiseerd. Tevens bevindt zich in het hotel een receptie, lounge, bar en sfeervolle ontbijtruimte. Eigenaars genieten van een uniek bezit, een mooi rendement en het plezier van zo nu en dan zelf verblijven op deze unieke locatie in de hoofdstad van de provincie Zeeland. Een prachtige uitvalsbasis voor uitstapjes naar Zeeuwse hotspots, de eindeloze natuur, stranden en de stoere maritieme stad Vlissingen.

Investeren in recreatief vastgoed was nog nooit zo overzichtelijk en leuk!



Het unieke exterieur en de fantastische ligging vragen om een baanbrekend interieur-concept. Het succes en het roemrijke verleden mogen voelbaar zijn voor de gasten die straks in Hotel St. Joris verblijven. Vanuit die opdracht en missie hebben Studio Hank uit Amsterdam en Blom Interieurs uit Sneek een compleet interieur-concept uitgedacht en uitgewerkt. Dat resulteert in een unieke sfeer welke kenmerkend zal zijn voor het verhuurconcept. De veeleisende hotelgast zal gecharmeerd zijn van de fantastische atmosfeer welke het gebouw vanaf de opening zal uitademen.

Mooie collectie binnen Hotel St. Joris

Hotel St. Joris kent een hele fraaie collectie met hotel-eenheden. Zo zijn er 18 City Rooms van gemiddeld ca. 14 m², 16 City Rooms Plus van gemiddeld ca. 17 m², 8 City Suites van gemiddeld ca. 20 m² en 8 City Suites Plus van gemiddeld ca. 22-25 m². Daarnaast zijn er 3 unieke City Apartments van gemiddeld ca. 35 m² en als pièce de résistance nog een uniek hotelappartement – door ons al omgedoopt tot 'Presidential Suite' – van ca. 42 m². Echt one-of-a kind!

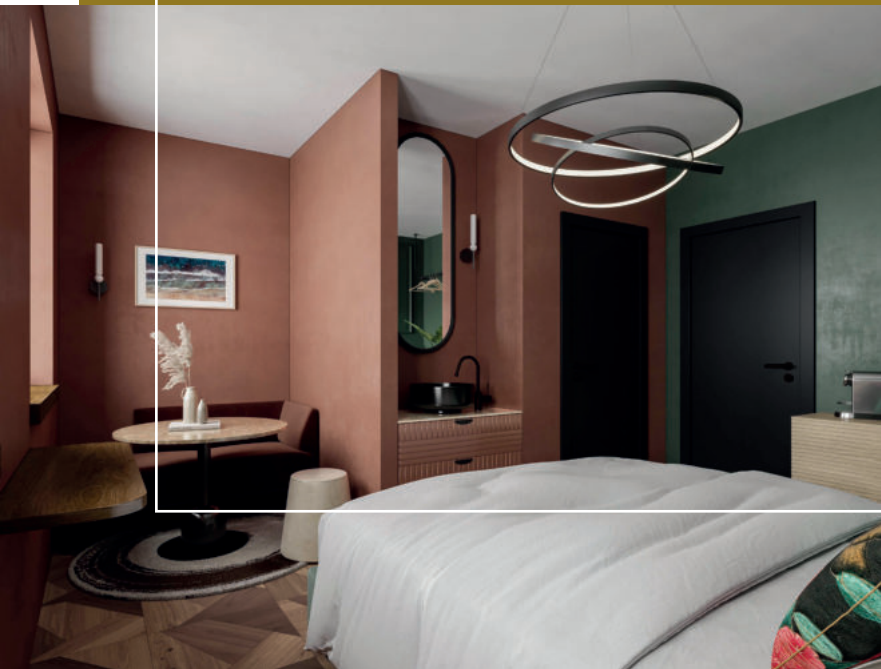


Ongekend succes

In oktober 2021 vond de marktintroductie van Hotel St. Joris plaats; een ongekend succes! Binnen slecht één week stonden alle 54 eenheden onder contract. Daarom is het des te leuker dat we nog een verrassing voor u in petto hebben en nog een aantal unieke exemplaren kunnen en mogen aanbieden!

Een unieke kans voor u!

Een visionaire belegger wist net voor aanvang van het officiële verkoopproces de hand te leggen op 8 stuk voor stuk uniek gelegen hotelappartementen in Hotel St. Joris. En daarmee kunnen we u alsnog een kans bieden om een meer dan uitstekende keuze te maken om te investeren in dit project. U bent namelijk in de gelegenheid om ook nog eigenaar te worden in dit prachtige cityhotel in het hart van monumentenstad Middelburg. Wij mogen 7 City Rooms en 1 City Room Plus aanbieden. In deze brochure leest u meer!





Toen wij eind 2019 werden benaderd om de locatie St. Jorisdoulen in het hart van monumentenstad Middelburg te verwerven waren wij direct in opperste staat van paraatheid.

Wat een unieke kans zo midden in het centrum van één van de best bewaarde monumentale steden van het land. De historische binnenstad van Middelburg is nog zo mooi intact en te midden van dit alles ligt dit unieke project. Helemaal toen duidelijk werd dat een luxe cityhotel tot de mogelijkheden behoorde, gingen onze harten sneller kloppen. Het projectteam was ook uiterst enthousiast en daardoor snel geformeerd. Kloeg Collection als hotelexploitant, het gerenommeerde Middelburgse bouwbedrijf Bouwgroep Peters op 'de post' Bouw & Realisatie en de evenééns in Middelburg gevestigde belegger/investeerder AVV Beheer BV sloot aan als financieel partner.

Met dit 'dreamteam' en in nauwe samenwerking met de gemeente ontwikkelde TEAM Concepts het project in 2020 en 2021 verder uit. Zodanig dat alle vergunningen werden verkregen en de marktintroductie in het najaar van 2021 plaatsvond. In het begin van 2022 is gestart met de bouwwerkzaamheden.



Joeri Beekman en Paul Huges
TEAM Concepts



**Michel, Laura en Sophie Kloeg
Kloeg Collection**

Kloeg Collection

Onze hotelpartner Kloeg Collection ontfermt zich ook over de verhuur en hotelexploitatie van dit unieke project. Kloeg Collection heeft in de provincie Zeeland inmiddels een aantal succesvolle hotelexploitaties onder haar hoede en groeit uit naar een Zeeuwse hotelketen met zo'n 10 à 15 hotels; stuk voor stuk uniek en met

onderling een sterke synergie. Hotel St. Joris vormt met de centrale ligging in Middelburg een belangrijke 'nieuwe toevoeging' aan Kloeg Collection. Kloeg Collection is een begrip als het gaat om Zeeuwse hotellerie. Zij hebben veel ervaring met dergelijke projecten waarbij private eigenaars de investeerders zijn in een hotel. Eigenaars/investeerders worden ook hier weer volledig ontzorgd op alle gebieden.



Bouwgroep Peters

Voor het gerenommeerde bedrijf Bouwgroep Peters kent restauratie en renovatie van historische panden geen enkele verrassing. Zij zijn hier – naast allerlei andere disciplines – al sinds jaar en dag in gespecialiseerd.

In hetzelfde projectteam waarmee Hotel St. Joris gerealiseerd wordt, werden bijvoorbeeld ook Boutique Hotel Rijks in Goes en Hotel De Timmerfabriek in Vlissingen gerealiseerd.

Stuk voor stuk unieke projecten waar met veel liefde voor het bouwvak aan gewerkt wordt. Deskundig als altijd.



**Leon Kloet
Bouwgroep Peters**

AVV Beheer

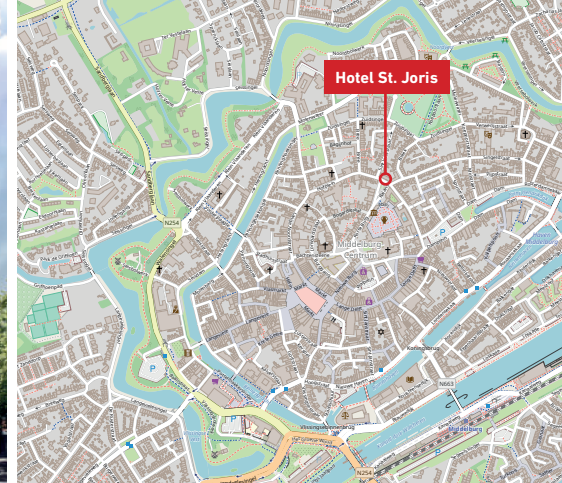
Ook bij dit unieke project is AVV Beheer BV uit Middelburg trotse partner. Als belegger en investeerder met een hart voor Zeeland in het algemeen en haar 'thuisbasis' Middelburg in het bijzonder zag AVV Beheer meteen de unieke kansen van dit fantastische project in de Sint Jorisdoulen. AVV Beheer heeft een instinct en 'neus' voor goede zaken

en besloot dan ook vroegtijdig om aan te haken als financieel partner in het ontwikkelteam. Wat dat betreft kent Middelburg voor AVV Beheer geen geheimen en herkent zij direct 'de pareltjes' in de stad. Met de steun van AVV Beheer was er ook sprake van een voortvarend ontwikkeltraject en kan er ook adequaat gestart worden met de realisatie van het project. Op deze wijze is het tempo gewaarborgd dat men inmiddels van ons ontwikkelteam gewend is. AVV Beheer is een prachtig Zeeuws familiebedrijf van de familie Van Velzen uit Middelburg die graag hun bijdrage leveren aan het behoud van Zeeuws cultureel erfgoed. Hun enthousiasme en vertrouwen in het ontwikkelteam en de projecten is groot. Wij zijn dan ook uiterst trots op de deelname van AVV Beheer aan dit initiatief!



**Monique en Arnold van Velzen
AVV Beheer**





Zeeland

Denk aan Zeeland en u denkt aan groene polderlandschappen, goudgele stranden en het blauwgroene water van de zee. Iedere keer kiest u weer een nieuw heerlijk plekje om te vertoeven. De Westerschelde, Oosterschelde, Noordzee of het Veerse Meer. Welk strand wordt het vandaag?

Zeeland is naast een provincie met prachtige natuur, rust en ruimte, ook een bruisende provincie met veel vertier en dynamiek in de gezellige kustplaatsen, pittoreske dorpjes en levendige steden zoals Middelburg en Vlissingen.

Bovendien staat Zeeland bekend om haar bourgondische karakter. Nergens anders is zoveel horeca te vinden als hier. Van gezellige, laagdrempelige bistro's tot hoogstaande sterrenrestaurants.

Middelburg

De hoofdstad van Zeeland is een lust voor het oog op gebied van architectuur. Het monumentale karakter van Middelburg heeft in combinatie met het sfeervolle uitgaansleven en een keur aan winkelgelegenheden veel te bieden.

Een citytrip naar deze bijzondere monumentenstad, met maar liefst 1160 monumenten, is dan ook een populaire (weekend)bestemming. Laat u verleiden op culinair gebied in één van de geweldige restaurants, met gezellige terrassen, die het centrum rijk is.

Een prachtige historische stad met een schat aan monumentale gebouwen.

Toeristen weten de weg naar deze prachtige stad uit de 9^e eeuw hierdoor jaarlijks zéér goed te vinden. Ervaar onbegrensde Zeeuwse gastvrijheid, op korte afstand van het geliefde kustgebied én gezellige steden zoals Goes en Vlissingen. Kortom, een geweldige bestemming voor jong en oud. Welkom, in Middelburg!

Financieel én sociaal rendement

Naast het plezier van onbetaalbaar sociaal rendement (periodiek eigen gebruik) is het natuurlijk ook belangrijk dat uw investering goed rendeert. In dat kader hebben wij voor u een prognose gemaakt van het te verwachten rendement in dit unieke project voor het type City Room en City Room Plus. Deze projectie laat zich als volgt vertalen:

Bezettingsgraad	City Room	City Room	City Room
	55%	58%	63%
	<i>Indicatie jaar 1</i>	<i>Indicatie jaar 2</i>	<i>Indicatie jaar 3</i>
Koopsom City Room	€ 167.000,00	€ 167.000,00	€ 167.000,00
Koopsom inventaris	€ 12.500,00	€ 12.500,00	€ 12.500,00
Totale koopsom ex. BTW VON	€ 179.500,00	€ 179.500,00	€ 179.500,00
Gemiddelde verhuurprijs ex. BTW	€ 92,50	€ 95,00	€ 97,50
Bezettingsgraad	55%	58%	63%
Directe kosten 15%	€ 2.785,41	€ 3.016,73	€ 3.363,02
Huurinkomsten minus directe kosten	€ 15.783,97	€ 17.094,78	€ 19.057,11
Marketing en verhuurbemiddeling 25%	€ 3.945,99	€ 4.273,69	€ 4.764,28
Energie	€ 1.000,00	€ 1.020,00	€ 1.040,40
Lokale taksen	€ 450,00	€ 459,00	€ 468,18
Afschrijving inventaris (6,66% per jaar)	€ 833,33	€ 833,33	€ 833,33
VvE-bijdrage	€ 2.600,00	€ 2.652,00	€ 2.705,04
Totale kosten	€ 8.829,33	€ 9.238,03	€ 9.811,23
Netto huurinkomsten	€ 6.954,64	€ 7.856,75	€ 9.245,88
	3,87%	4,38%	5,15%

De conclusie is dat op basis van defensieve bezettingsgraden (zeker voor een luxe stadshotel) de rendementen naar verwachting geprognosticeerd uiteen zullen lopen van ca. 4% netto richting een mooie 5% netto. Afhankelijk per type en exploitatiejaar. Een uitstekend alternatief voor sparen, beleggen in aandelen en andere investeringen. Leuk, overzichtelijk, onbezorgd en dus een prima rendement!

Bezettingsgraad	City Room Plus	City Room Plus	City Room Plus
	55%	58%	63%
	<i>Indicatie jaar 1</i>	<i>Indicatie jaar 2</i>	<i>Indicatie jaar 3</i>
Koopsom City Room	€ 176.000,00	€ 176.000,00	€ 176.000,00
Koopsom inventaris	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00
Totale koopsom ex. BTW VON	€ 189.500,00	€ 189.500,00	€ 189.500,00
Gemiddelde verhuurprijs ex. BTW	€ 95,00	€ 97,50	€ 100,00
Bezettingsgraad	55%	58%	63%
Directe kosten 15%	€ 2.860,69	€ 3.096,11	€ 3.449,25
Huurinkomsten minus directe kosten	€ 16.210,56	€ 17.544,64	€ 19.545,75
Marketing en verhuurbemiddeling 25%	€ 4.052,64	€ 4.386,16	€ 4.886,44
Energie	€ 1.000,00	€ 1.020,00	€ 1.040,40
Lokale taksen	€ 500,00	€ 510,00	€ 520,20
Afschrijving inventaris (6,66% per jaar)	€ 900,00	€ 900,00	€ 900,00
VvE-bijdrage	€ 2.750,00	€ 2.805,00	€ 2.861,10
Totale kosten	€ 9.202,64	€ 9.621,16	€ 10.208,14
Netto huurinkomsten	€ 7.007,92	€ 7.923,48	€ 9.337,61
	3,70%	4,18%	4,93%

U profiteert van gemiddeld 4 - 5% nettorendement en het plezier van 6 weken eigen gebruik per jaar!



Overzicht begane grond, verdiepingen & typen Hotel St. Joris

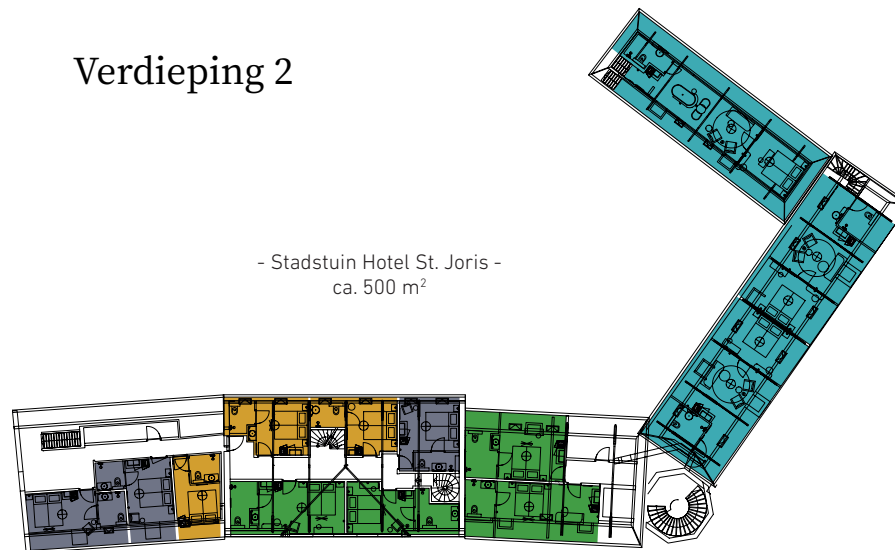
Begane grond



- Stadstuin Hotel St. Joris -
ca. 500 m²

- Voorzijde Hotel St. Joris - 'Balans'-

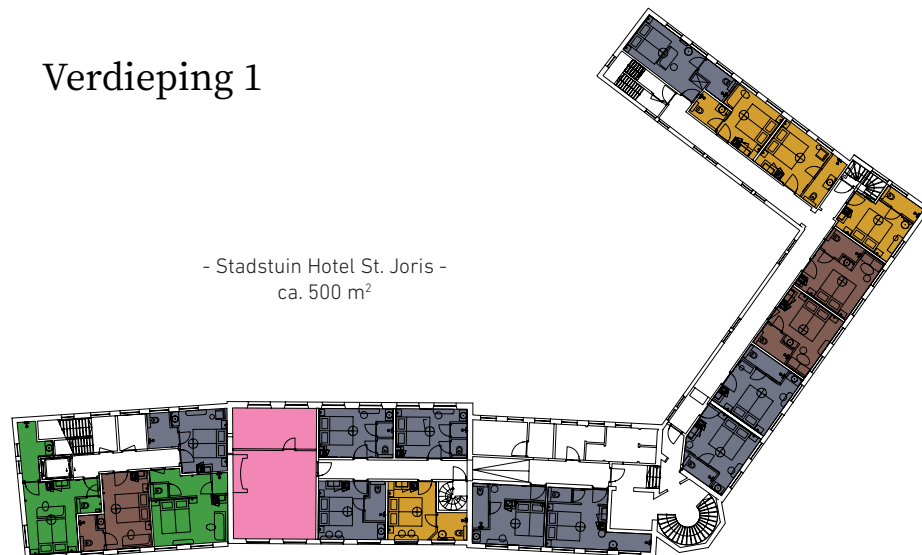
Verdieping 2



- Stadstuin Hotel St. Joris -
ca. 500 m²

- Voorzijde Hotel St. Joris - 'Balans'-

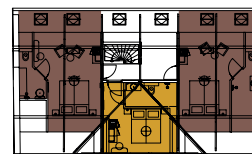
Verdieping 1



- Stadstuin Hotel St. Joris -
ca. 500 m²

Loftverdieping

- Stadstuin Hotel St. Joris -
ca. 500 m²



- Voorzijde Hotel St. Joris - 'Balans'-

Legenda typen

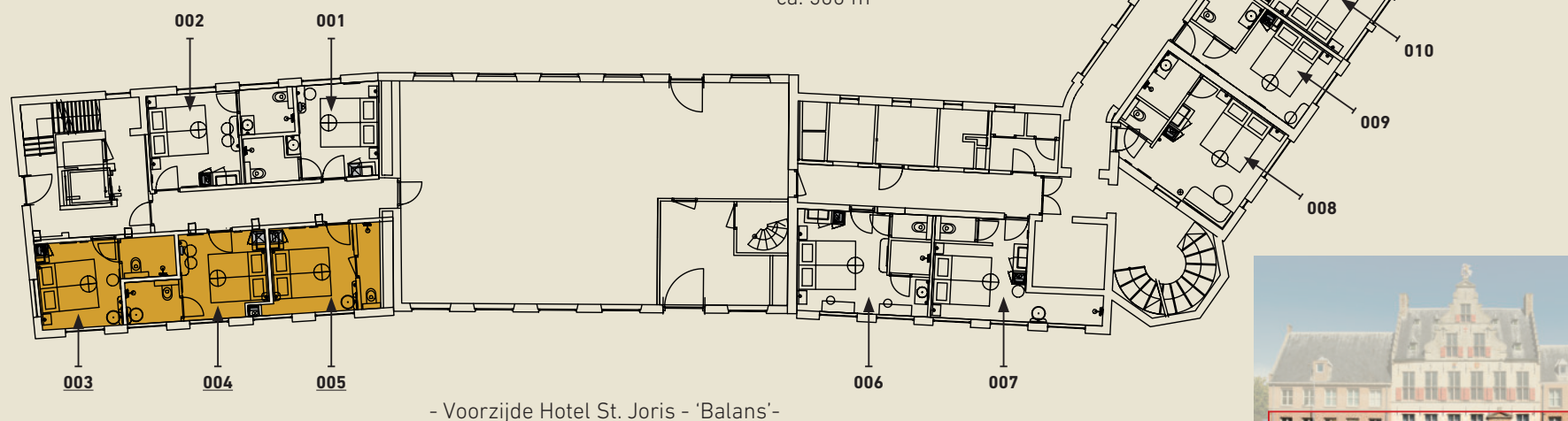
-  18 City Rooms - gemiddeld ca. 14 m²
-  16 City Rooms Plus - gemiddeld ca. 17 m²
-  8 City Suites - gemiddeld ca. 20 m²
-  8 City Suites Plus - gemiddeld ca. 22-25 m²
-  3 City Apartments - gemiddeld ca. 35 m²
-  1 Presidential Suite - ca. 42 m²

Begane grond

City Rooms nummer 003, 004 en 005 zijn gelegen op de begane grond, direct grenzend aan de adembenemend mooie Balans; hartje historisch centrum van Middelburg. De nummers 017, 018 en 019 zijn gelegen op de begane grond, direct aan de nieuw aan te leggen stadstuin; een oase van rust in het bruisende stadshart!

Deze City Rooms kenmerken zich door een luxe interieur en warme uitstraling. Van alle gemakken voorzien, dooraderd met historische kenmerken. Praktisch ingedeeld, met oog voor comfort. Met een oppervlakte gemiddeld ca. 14 m².

Prijs per City Room: € 179.500,- excl. btw v.o.n.



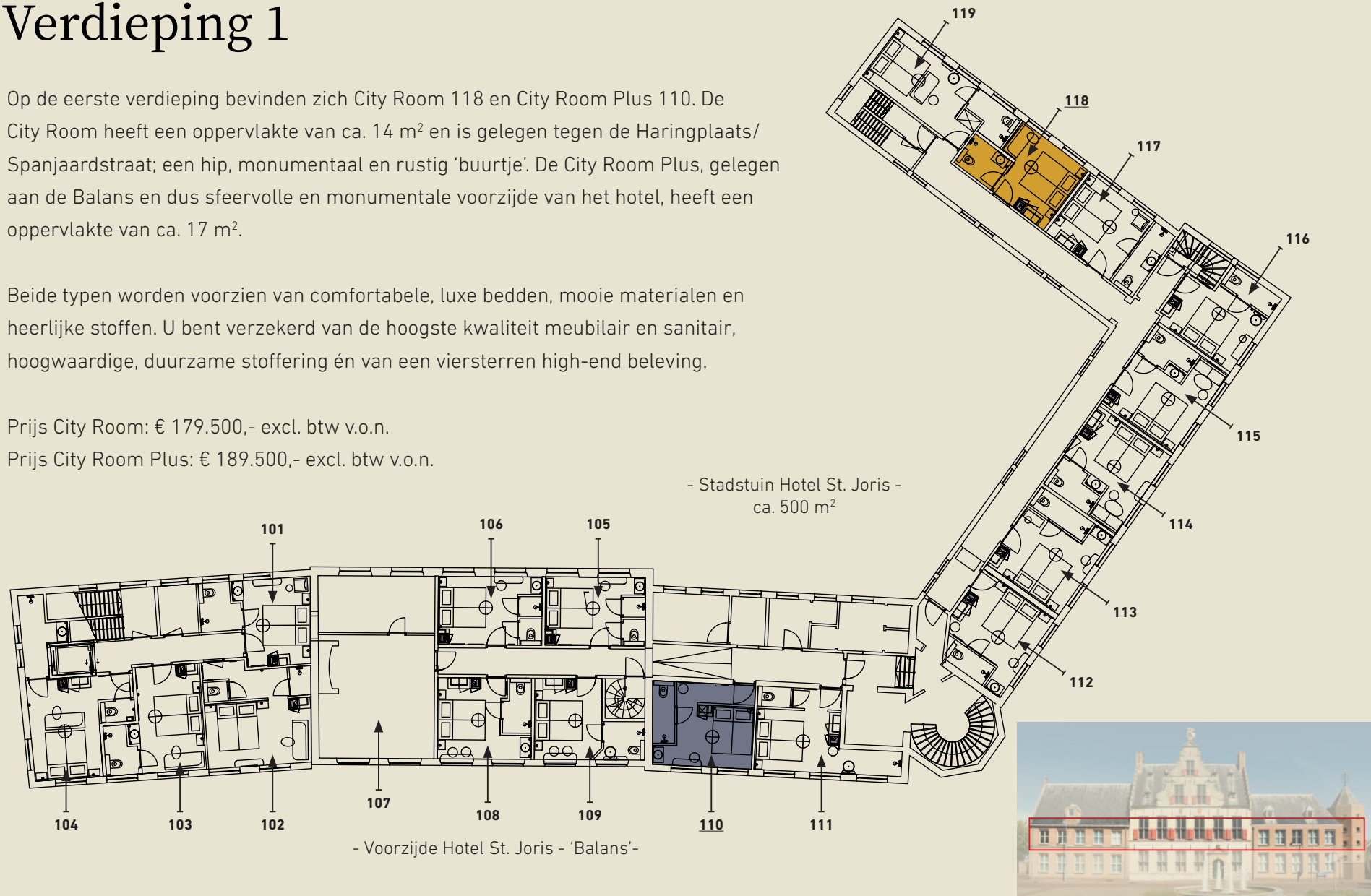
Verdieping 1

Op de eerste verdieping bevinden zich City Room 118 en City Room Plus 110. De City Room heeft een oppervlakte van ca. 14 m² en is gelegen tegen de Haringplaats/ Spanjaardstraat; een hip, monumentaal en rustig 'buurtje'. De City Room Plus, gelegen aan de Balans en dus sfeervolle en monumentale voorzijde van het hotel, heeft een oppervlakte van ca. 17 m².

Beide typen worden voorzien van comfortabele, luxe bedden, mooie materialen en heerlijke stoffen. U bent verzekerd van de hoogste kwaliteit meubilair en sanitair, hoogwaardige, duurzame stoffering én van een viersterren high-end beleving.

Prijs City Room: € 179.500,- excl. btw v.o.n.

Prijs City Room Plus: € 189.500,- excl. btw v.o.n.





Deze impressie dient als sfeerweergave van dit type.

HOTEL ST. JORIS TE MIDDELBURG

City Room

Aantal: 7

Gemiddeld ca. 14 m²



Deze plattegrond dient als sfeerweergave van dit type.



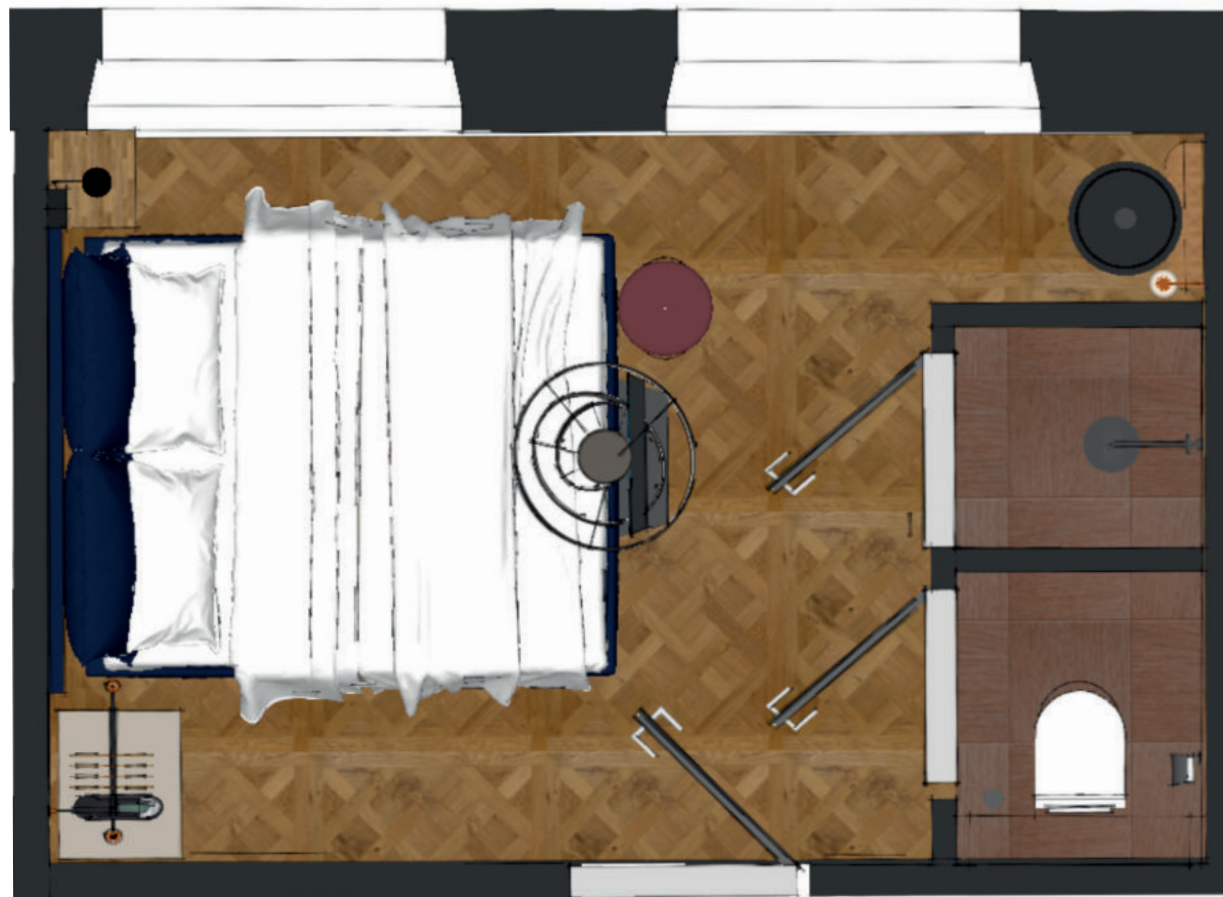
Deze impressie dient als sfeerweergave van dit type.

HOTEL ST. JORIS TE MIDDELBURG

City Room Plus

Aantal: 1

Gemiddeld ca. 17 m²



Deze plattegrond dient als sfeerweergave van dit type.



Property with a Smile!

Bemachtig uw aandeel

IN DIT PRACHTIGE PAND

In 2023 is Hotel St. Joris een feit en beginnen we na een rijke historie weer toekomst te schrijven. Grijpt u de kans om hier deel van uit te maken? Neem contact met ons op. We zien er enorm naar uit om u met deze unieke kans te verblijden. Property with a smile was nog nooit zozeer van toepassing als hier.

TEAM Leisure

Bleekveld 21
4461 DD Goes

Tel. +31(0)88 1900 222
E-mail info@teamleisure.nl

WWW.TEAMLEISURE.NL

Hoewel de inhoud van de verkoopdocumentatie met de grootste zorg is samengesteld, is het niet uitgesloten dat bepaalde informatie onvolledig is of afwijkt. Genoemde prognoses, rendementen, percentages en cijfers zijn gebaseerd op verwachtingen. Aan de impressies, beelden en informatie in de verkoopdocumentatie kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieder en intermediair(s) zijn met betrekking tot deze aanbieding niet vergunningplichtig conform de WFT en AFM en staan dientengevolge niet onder toezicht van de AFM.

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht. Geen vergunningplicht voor deze activiteit.

