

SALGSOPSTILLING

Butik / Detail

Nørretorv 2G
7100 Vejle

2.995.000 kr.



Erhvervsejerlejlighed i Vejle Centrum med særdeles synlig facade



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
6	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	Miljøforhold
7	Tingbog og servitutter
Side	ØKONOMI
8	Købesum
8	Startforrentning
8	Moms
8	Driftsudgifter
8	Handelsomkostninger
8	Startforrentning, specificeret
Side	TEGNINGER OG KORT
9	Tegning
9	Kort
Side	KONTAKTINFORMATION
10	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Erhvervsejerlejligheden på Nørretorv2G, 7100, ligger i et område, der er omfattet af en lokalplan, der muliggør et varieret og dynamisk miljø for både erhvervslivet og boligformål. Lokalplanens formål er at skabe et attraktivt blandet bolig- og erhvervsområde, der opfylder fremtidens krav til både arbejdspladser og boliger. Området er ideelt til kontorer, klinikker, liberale erhverv, konferencefaciliteter, hoteller samt parkeringshuse, hvilket giver store muligheder for erhvervsudvikling.

Bebyggelsen skal udformes med høje kvalitetskrav og skabe et velfungerende miljø, hvor både bolig- og erhvervsaktiviteter kan trives. Indenfor delområde 1 er der mulighed for at opføre dagligvarebutikker med en maksimal bruttoetageareal på 1000 m² og udvalgsbutikker med et bruttoetageareal på op til 300 m².

Dette er en unik mulighed for at erhverve en ejerlejlighed i et område, der kombinerer erhvervslivets behov med boligformål, og som er klar til at imødekomme fremtidens krav om både liv og arbejde i et centralt og udviklingsvenligt område.

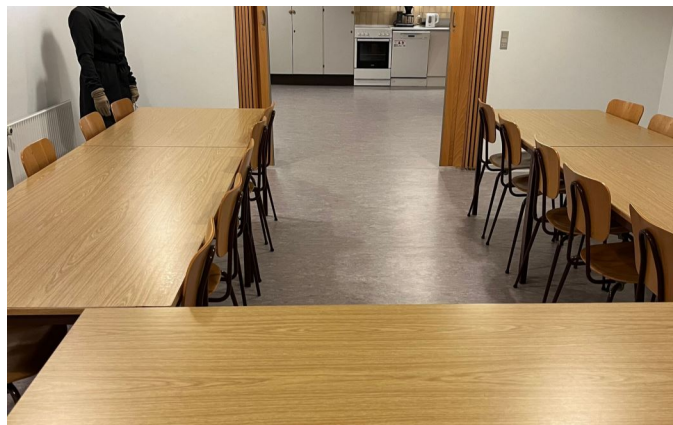
Enheden har en bred facade med mange vinduer mod torvet der har mange fodgængere der går mellem parkeringshuset Trondur og gågademiljøet.

Udover den synlige facade er der gode toiletforhold og personalerum i lejligheden. Derudover depotrum i kælderen.





Fællesrum i kælderen



Fællesrum i kælderen



Fællesrum i kælderen



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Nørretorv 2G, 7100 Vejle
Kommune	Vejle
Region	Region Syddanmark
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Fælles/privat

Anvendelse

Ejendomstype	Butik / Detail
Anvendelse, aktuel	

Matr. nr.

287 a Vejle Bygrunde

Arealfordeling

Bebygget areal	248 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger	248 m ²
Etageareal i alt	248 m ²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 -

- opført / ombygget	1984
- bebygget areal	248 m ²
- etageareal	248 m ²
- antal etager	1

Beskrivelse

Det bebyggede areal er ændret til lejlighedens bbr areal.

Enhed

Nørretorv 2G	Etageareal	248 m ²
Enhed til kontor, klinik, special forretning m.v.	Type	Erhvervsareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2023

Beløb i kr.

Ejendomsværdi	2.995.000
Grundværdi	1.145.000

Ejendomsværdien er anslået.

Ejendomsværdien er anslået ud fra udbudsprisen idet ejendommen ikke har en vurdering.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Offentlig

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Varme: Fjernvarme

Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Hele ejendommen



Offentlige forhold / planer

Lokalplaner

Lokalplan:

Anvendelsen af stueetager i Vejle Midtby

Facader og skilte i Vejle Midtby

Bl. bolig og erhverv Nørretorv - Dæmningen, Vejle

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021 - 2033

Miljøforhold

Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 08.05.1856 Dok om grøft mv.

Nr. 2 lyst d. 15.05.1934 Dok om at 282 og 287 a skal sammenlægges i matriklen.

Nr. 3 lyst d. 05.09.1956 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Nr. 4 lyst d. 28.12.1956 Dok om færdselsret mv, og om vinduet i 287 a m mm.

Nr. 5 lyst d. 13.10.1966 Dok om fjernvarme/anlæg mv.

Nr. 6 lyst d. 28.01.1985 Dok om benyttelse af skarnrum, Prioritet forud for pantegæld.

Nr. 7 lyst d. 05.12.1985 Vedtægter for ejerforening, Nørretorvcentret.

Nr. 8 lyst d. 16.01.2004 Lokalplan nr. 174 Till. andre ejendomme.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	2.995.000
-------------	-----------

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis -1,32%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		9.618
Grundejerforening / ejerforening		30.000
Renholdelse / vicevært:		
Rottebekæmpelse		144
I alt, anslået		39.762

Øvrige bemærkninger

Udgift til ejerforening ud fra budget 2025.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

Beløb i kr.

Tinglysningsafgift - skøde	9.925
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	17.925

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

Beløb i kr.

Udbetaling/Kontantpris	2.995.000
Handelsomkostninger anslået	17.925
Investeret kapital	3.012.925

Forrentning af investeret kapital

Beløb i kr.

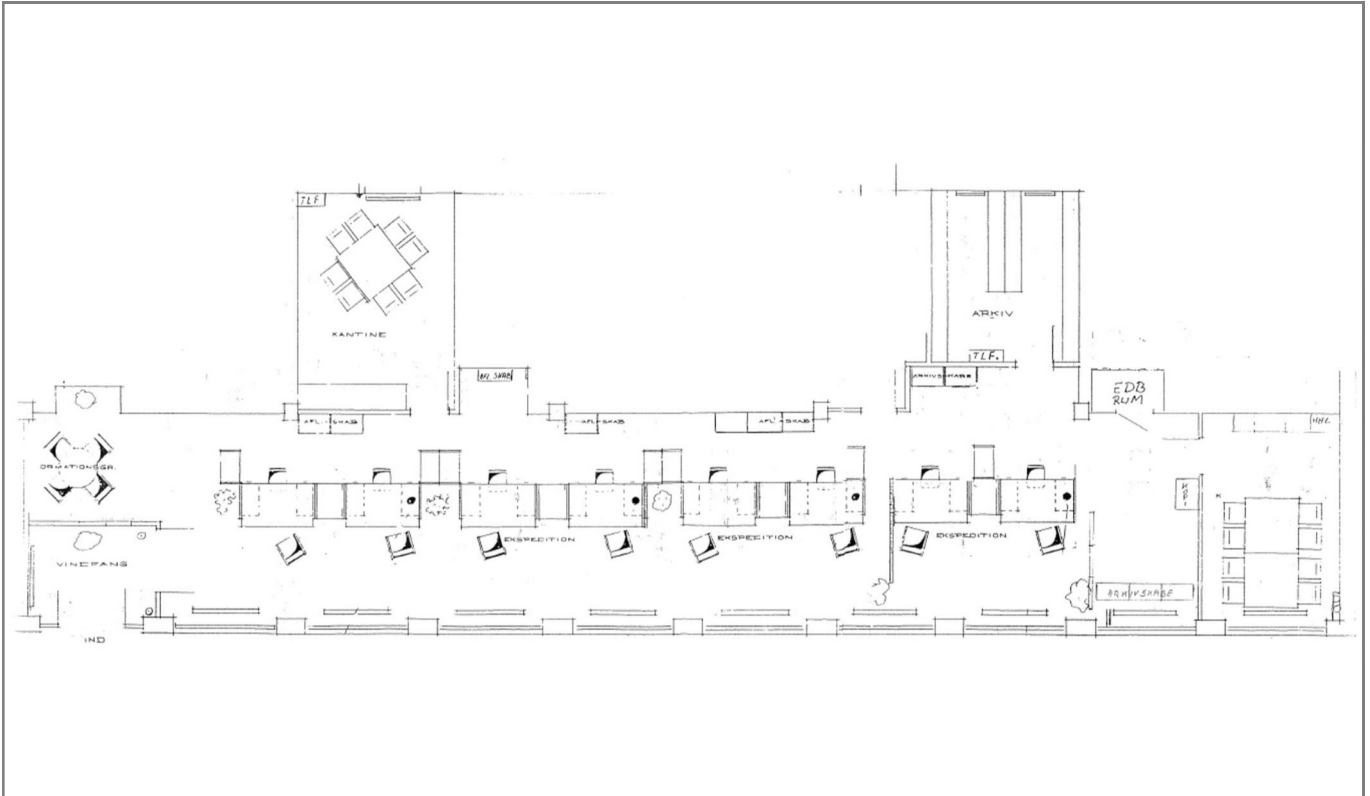
- Driftsudgifter iht. budget	39.762
Nettoleje til forrentning	-39.762

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

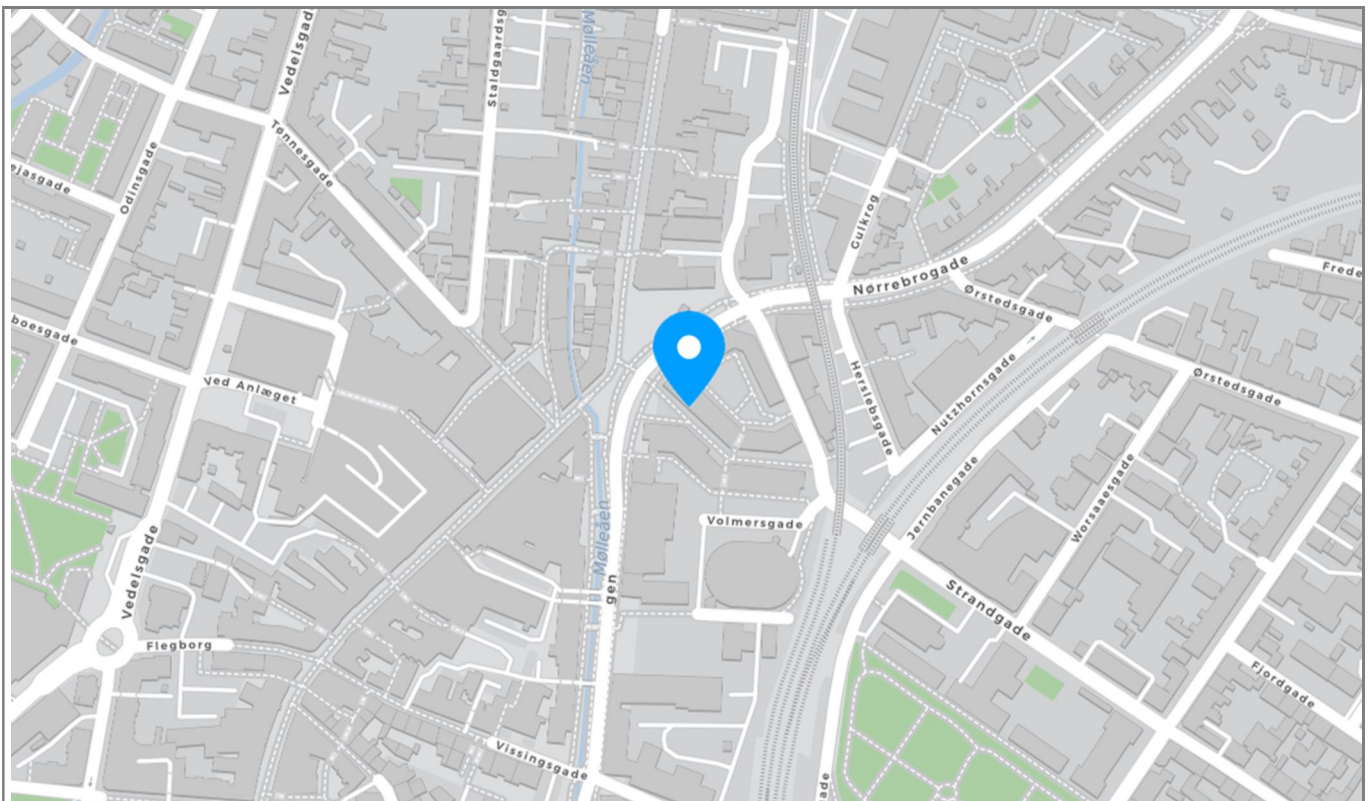
$$\frac{-39.762 \times 100}{3.012.925} = -1,32\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER OG KORT

Tegning



Kort



KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Erhverv Trekants området,
Syddjylland & Fyn ApS
Nørrebrogade 5A
7100 Vejle

Telefon: 75727420
E-mail: 7100@mailreal.dk
Hjemmeside: www.realmaeglerne.dk/vejle

Kontakt

Henrik Grønkjær
Indehaver

Mobil: 41267420
E-mail: hg@mailreal.dk