

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Vestergade 22
6580 Vamdrup

1.645.000 kr.



Velholdt boligudlejningsejendom med to attraktive lejligheder på 135



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
7	Ejendommen
8	Offentlig vurdering
8	Tekniske installationer - løsøre
8	Forsikring
8	Energimærke
8	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
9	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
10	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
11	Købesum
11	Startforrentning
11	Moms
11	Driftsudgifter
11	Handelsomkostninger
11	Startforrentning, specificeret
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
12	Bolig
12	Lejemål i alt
Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Velholdt boligudlejningsejendom med to attraktive lejligheder på 135 m² og 100 m².

Nu udbydes denne særdeles velholdte og præsentable boligudlejningsejendom centralt i Vamdrup. Her får du en investeringsejendom med en attraktiv beliggenhed blot ca. 2 minutters gang fra togstationen, ligesom Kolding kan nås på ca. 20 minutters kørsel.

Ejendommen er opført i 1902 og fremstår med et charmerende og arkitektonisk flot udtryk. De netpudsede facader kombineret med det flotte naturskifertag giver ejendommen et klassisk og tidløst udseende, som understreger den gode vedligeholdelsesstand.

Ejendommen rummer to velindrettede lejligheder fordelt på henholdsvis 135 m² i stueplan og 100 m² på 1. sal. Begge lejligheder fremstår med flotte køkkener og badeværelser.

Til ejendommen hører gode parkeringsforhold med plads til 3-4 biler, fordelt både foran og bag ejendommen. Desuden har lejerne adgang til en hyggelig og ugeneret fælles baggård, som giver gode opholdsmuligheder.

For investoren er der tale om en veldrevet investeringsejendom, som fremstår i god stand og ikke umiddelbart kræver større vedligeholdelsesarbejder. En oplagt mulighed for den køber, der ønsker en solid investering med en attraktiv beliggenhed og et begrænset vedligeholdelsesbehov.



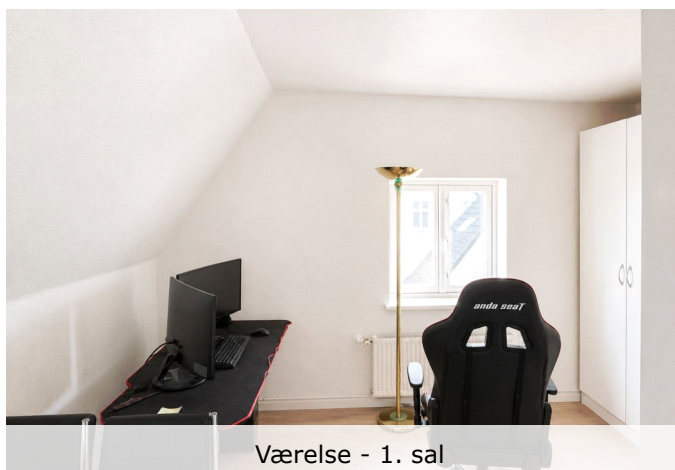
Stue - 1. sal



Badeværelse - 1. sal



Værelse - 1. sal



Værelse - 1. sal



Fælles baggård



Fælles baggård



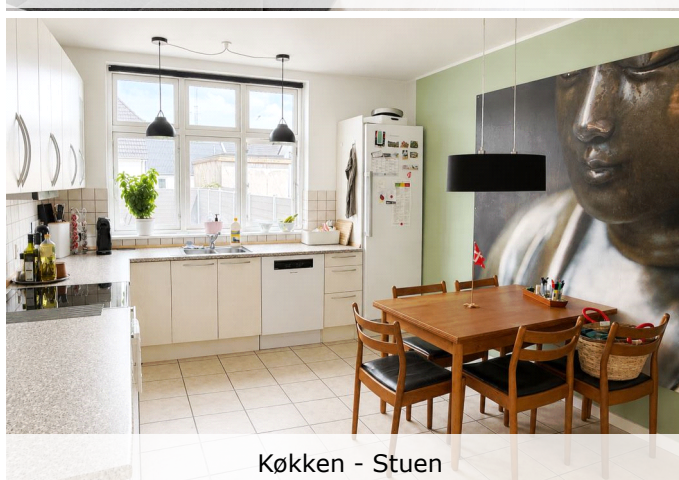
Stue - Stuen



Stue - Stuen



Badeværelse - Stuen



Køkken - Stuen



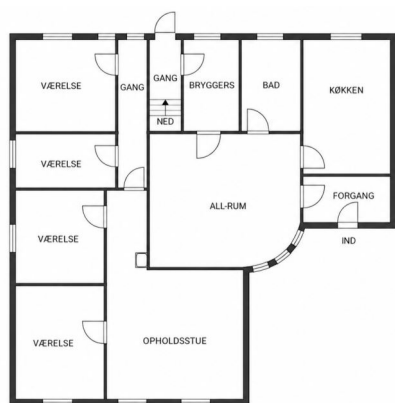
Værelse - Stuen



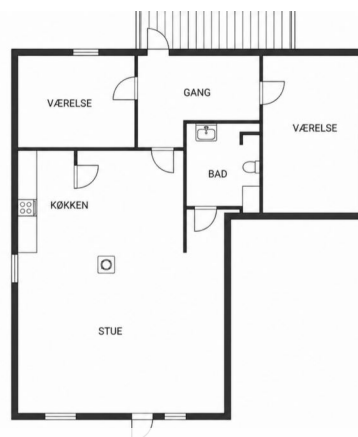
Værelse - Stuen



Værelse - Stuen



Plantegning - Stuen



Plantegning - 1. sal

Plantegningen er ikke målfast

FAKTA

Ejendommen

Beliggende Vestergade 22, 6580 Vamdrup

Kommune Kolding
Region Region Syddanmark
Zonestatus Byzone
Vejforhold Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype Boligudlejning
Anvendelse, aktuel Beboelse

Matr. nr.	Areal	heraf vej
9 ab V. Vamdrup By, Vamdrup	424 m ²	46 m ²

Arealfordeling

Grundareal	424 m ²	heraf vej 46 m ²
Bebygget areal		150 m ²
Boligareal		235 m ²
Etageareal i alt		235 m ²
Sekundære arealer		15 m ²

Fredning / bevaringsværdig

Der henvises til Bygningsspecifikation, hvor information om fredning og/eller bevaringsværdig fremgår under den / de enkelte bygninger.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Vestergade 22

- opført / ombygget 1902/2005
- bebygget areal 135 m²
- etageareal 235 m²
- antal etager 1

Fredning / bevaringsværdi

Ingen fredning/bevaringsværdi, bevaringsværdi 5

Enhed

Vestergade 22, 1	Etageareal	100 m ²
------------------	------------	--------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus
eller to-familiehus

Type
Boligareal

Enhed

Vestergade 22, st	Etageareal	135 m ²
-------------------	------------	--------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus
eller to-familiehus

Type
Boligareal

Bygning nr. 2 -

- bebygget areal 15 m²
- sekundært areal 15 m²

Fredning / bevaringsværdi

Ingen fredning/bevaringsværdi

Beskrivelse

Udhus på cirka 15 m² er ikke registreret på ejendommens BBR.

Enhed

Vestergade 22	Etageareal	15 m ²
---------------	------------	-------------------

Udhus

Type
Sekundært areal

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2024

Beløb i kr.

Ejendomsværdi	1.524.000
Grundværdi	319.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

Forsikring

Selskab

Policenr.

Topdanmark	0692 335 261
------------	--------------

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Dækning:

Brand

Storm

Svamp og insekt

Skjulte rør og kabler

Stikledning

Forbehold for visse svamp-/insektskader - se forsikringspolice

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

D

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

17.01.1977 - BYPLANVEDTÆGT NR. 10 VESTERGADE,TVÆRGADE,NYGADE,NØRREGADE- VAMDRUP -

https://dokument.plandata.dk/20_1130261_DRAFT_1234853182688.pdf17.06.2025 - Kommuneplan 2025-2037 - https://dokument.plandata.dk/11_11297563_1751012353781.pdf

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

Øvrige bemærkninger

Spildevandsplan: Kloakopland Nygade-Vest og Hestehaven mm. Planlagt kloaktype: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning. Planlagt ikrafttrædelse år 2025

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.

Forurening på V1 / V2 niveau

Ingen

Områdeklassificering

Matriklen er beliggende i et større område klassificeret som lettere forurenet.

Olie-/tankanlæg
Ingen

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 24.12.1895 lbnr. 913886-53 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv,
Nr. 2 lyst d. 06.06.1936 lbnr. 1432-53 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 3 lyst d. 07.09.1977 lbnr. 23016-53 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 10 Filnavn: 53_E_536
Nr. 4 lyst d. 10.02.1989 lbnr. 3112-53 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet Filnavn: 53_AC_253
Nr. 5 lyst d. 28.12.1994 lbnr. 110095-53 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 53_AC_589

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	144.000	0
I alt årlig leje	144.000	0

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

Omkostningsbestemt husleje

Ejendommen er ikke omfattet af regler om omkostningsbestemt husleje i Lov om leje.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	1.645.000
-------------	-----------

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 6,79%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		2.833
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		6.052
Udvendig vedligeholdelse 2026		10.000
Administration:		
Vand-/varmeregnskab		6.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		8.601
I alt, anslået		33.486

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

Beløb i kr.

Tinglysningsafgift - skøde	11.750
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	19.750

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

Beløb i kr.

Udbetaling/Kontantpris	1.645.000
Handelsomkostninger anslået	19.750
- Refusion depositum	36.000
Investeret kapital	1.628.750

Forrentning af investeret kapital

Beløb i kr.

Lejeindtægter iht. budget	144.000
- Driftsudgifter iht. budget	33.486
Nettoleje til forrentning	110.514

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{110.514 \times 100}{1.628.750} = 6,79\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 17.07.2026

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer	Vestergade 22, st.	136	84.000	618		21.000	
2	Boliglejer	Vestergade 22, 1. sal	100	60.000	600		15.000	
I alt			236	144.000		0	36.000	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	236	144.000	0	36.000	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	236	144.000	0	36.000	0

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Trekantsområdet ApS
Nørrebrogade 5A
7100 Vejle

Telefon: 75727420
E-mail: 903@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-903

Kontakt

Morten Reitz

Mobil: 54551850
E-mail: mrm@mailreal.dk