

SALGSOPSTILLING

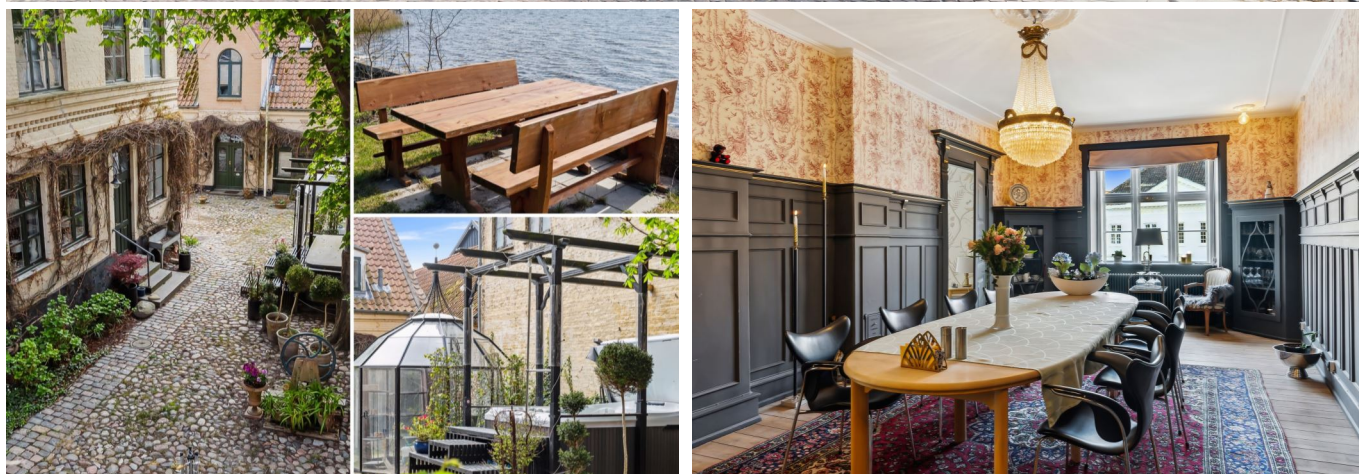
Kombineret erhverv og bolig

Storegade 48
4780 Stege

4.495.000 kr.



Ejendom med bolig, erhverv og Airbnb



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
4	Ejendommen
5	Offentlig vurdering
5	Tekniske installationer - løsøre
5	Energimærke
5	Offentlige forhold / planer
5	Miljøforhold
5	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
7	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
8	Købesum
8	Moms
8	Driftsudgifter
Side	TEGNINGER
9	Tegning
9	Tegning
10	Tegning
Side	KONTAKTINFORMATION
11	Kontaktinformation

BESKRIVELSE

Historisk fredet ejendom med sjæl og moderne komfort – bolig og erhverv med udsigt til torv og vand

Historisk fredet ejendom (tidl. apotek), renoveret
310 m² bolig på 1. sal med stuk, højt til loftet og tagterrasse
378 m² erhvervsareal i stueplan og kælder – butik/kontor/café
2 Airbnb-lejemål med mange bookinger (Booking.com)
Overtages tom for lejere
Lukket gård med sjælden set stemning
Egen lukket have direkte ned til vandet

Historisk ejendom med bolig og erhverv – direkte til torv og vand

Unik og totalrenoveret ejendom i hjertet af byen – tidligere byens apotek – med både herskabelig bolig, erhvervslokaler og enestående udenomsarealer. Ejendommen ligger med facade mod byens hyggelige torv og har privat have direkte til vandet.

Boligen på 1. sal rummer 310 m² smukt istandsat etage med stuk, højt til loftet og store, lyse stuer. Her findes bl.a. spisestue, stort kontor med udgang til tagterrasse, flere soveværelser, gæstebadeværelse, køkken og separat walk-in-closet. Ét soveværelse har eget bad/toilet. Udsigt til både torv og vand.

Stueplan indeholder butikslokale mod torvet samt baglokaler tidligere brugt til café – nu anvendt til vaskeri og køkken for to populære Airbnb-lejemål med mange bookinger via Booking.com. Ejendommen overtages tom for lejere.

Udenomsarealer – sjælden stemning og beliggenhed

Gennem porten til ejendommen træder man ind i en helt særlig, lukket gårdhave, hvor atmosfæren straks sænker pulsen. Det frodige gårdmiljø er indrettet med drivhus med siddeplads samt udendørs spabad og danner en rolig, privat oase midt i byen – ideel til både afslapning og socialt samvær.

Derudover byder ejendommen på en stor, privat have, som går helt ned til vandkanten – en sjælden og eftertragtet beliggenhed, der giver unikke muligheder og høj livskvalitet.

Ekstra muligheder:

Stort uudnyttet loft

Tør kælder med masser af opbevaring

Saltvandsanlæg mod kalk, opvarmes med fjernvarme
Gratis store parkeringspladser i gåafstand

FAKTA

Ejendommen

Beliggende Storegade 48, 4780 Stege

Kommune Vordingborg
Region Region Sjælland
Zonestatus Byzone
Vejforhold Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel Beboelse og erhverv

Matr. nr.	Areal	heraf vej
94 b Stege Bygrunde	294 m ²	
94 a Stege Bygrunde	557 m ²	125 m ²
94 d Stege Bygrunde	806 m ²	
Areal i alt ifølge BBR-ejermeddelelse	1.657 m ²	125 m ²

Arealfordeling

Grundareal	1.657 m ²	heraf vej 125 m ²
Bebygget areal		336 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		378 m ²
Boligareal		310 m ²
Etageareal i alt		688 m ²

Brugsret

Brugsret ifølge Tingbogen til: Bolig og erhverv

Udenomsarealer / området

Stemningsfuldt gårdmiljø og unikke udenomsarealer

Ejendommen byder på et hyggeligt og charmerende gårdmiljø med en helt særlig atmosfære – et fredeligt åndehul, hvor man straks mærker roen sænke sig. Her finder du blandt andet et lækkert spaområde samt et stemningsfuldt drivhus med siddeplads, der inviterer til afslapning året rundt.

Bag ejendommen venter en lukket have, som ligger helt ned til vandkanten – et sjældent og naturskønt uderum, hvor du kan nyde både udsigten og det beroligende vandmiljø i fulde drag. Et perfekt sted til både hverdag og hyggelige stunder i det fri.

Parkeringsforhold

Parkeringspladser Nej

Ejendommen har ikke egne parkeringspladser, men på naboejendomme er der store offentlige parkeringspladser, hvor der er gratis parkering.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Storegade 48

- opført / ombygget	1760/2019
- bebygget areal	336 m ²
- etageareal	688 m ²
- antal etager	2

Enhed

Storegade 48, 1	Etageareal	310 m ²
-----------------	------------	--------------------

(UDFASES) Række-, kæde-, eller
dobbelthus (lodret adskillelse
mellem enhederne) Type
Boligareal

Enhed

Storegade 48, st	Etageareal	378 m ²
------------------	------------	--------------------

Enhed til detailhandel Type
Erhvervsareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2023

Beløb i kr.

Ejendomsværdi	3.488.000
Grundværdi	2.707.000

Tekniske installationer - løsøre

Ejendommen har eget saltvandsanlæg som hindrer kalkaflejringer og bevarer mineralerne i vandet.

Kloak

Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Jf. ois og boligejer.dk

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og erhverv

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. 11.11.1111 lbnr. 931802-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 30.04.1889 lbnr. 931803-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vedr 94 a
Nr. 3 lyst d. 13.11.1924 lbnr. 9999-29 Tillægstekst Dok om fredning vedr 94 a
Nr. 4 lyst d. 01.08.1985 lbnr. 12271-29 Tillægstekst Bygningsfredning Om resp se akt, vedr 94 a
Nr. 5 lyst d. 21.01.1992 lbnr. 874-29 Tillægstekst Bygningsfredning Om resp se akt, vedr 94 a
Nr. 6 lyst d. 11.06.1996 lbnr. 11960-29 Tillægstekst Dok om bevaringspligt i lov om bygningsfredning. Resp se akt Vedr 94a
Nr. 7 lyst d. 19.10.2007 lbnr. 16761-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr 94a
Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 931802-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 30.04.1889 lbnr. 931803-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vedr 94 a
Nr. 3 lyst d. 13.11.1924 lbnr. 9999-29 Tillægstekst Dok om fredning vedr 94 a
Nr. 4 lyst d. 01.08.1985 lbnr. 12271-29 Tillægstekst Bygningsfredning Om resp se akt, vedr 94 a
Nr. 5 lyst d. 21.01.1992 lbnr. 874-29 Tillægstekst Bygningsfredning Om resp se akt, vedr 94 a
Nr. 6 lyst d. 11.06.1996 lbnr. 11960-29 Tillægstekst Dok om bevaringspligt i lov om bygningsfredning. Resp se akt Vedr 94a
Nr. 7 lyst d. 19.10.2007 lbnr. 16761-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr 94a
Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 931802-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 30.04.1889 lbnr. 931803-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vedr 94 a
Nr. 3 lyst d. 13.11.1924 lbnr. 9999-29 Tillægstekst Dok om fredning vedr 94 a
Nr. 4 lyst d. 01.08.1985 lbnr. 12271-29 Tillægstekst Bygningsfredning Om resp se akt, vedr 94 a
Nr. 5 lyst d. 21.01.1992 lbnr. 874-29 Tillægstekst Bygningsfredning Om resp se akt, vedr 94 a
Nr. 6 lyst d. 11.06.1996 lbnr. 11960-29 Tillægstekst Dok om bevaringspligt i lov om bygningsfredning. Resp se akt Vedr 94a
Nr. 7 lyst d. 19.10.2007 lbnr. 16761-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr 94a

- Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 931802-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 30.04.1889 lbnr. 931803-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vedr 94 a
Nr. 3 lyst d. 13.11.1924 lbnr. 9999-29 Tillægstekst Dok om fredning vedr 94 a
Nr. 4 lyst d. 01.08.1985 lbnr. 12271-29 Tillægstekst Bygningsfredning Om resp se akt, vedr 94 a
Nr. 5 lyst d. 21.01.1992 lbnr. 874-29 Tillægstekst Bygningsfredning Om resp se akt, vedr 94 a
Nr. 6 lyst d. 11.06.1996 lbnr. 11960-29 Tillægstekst Dok om bevaringspligt i lov om bygningsfredning. Resp se akt Vedr 94a
Nr. 7 lyst d. 19.10.2007 lbnr. 16761-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr 94a

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

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

Øvrige bemærkninger

Alle lejemål er tomme ved overtagelse, dog er der bookinger på Airbnb for mere end kr. 200.000

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	4.495.000
-------------	-----------

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

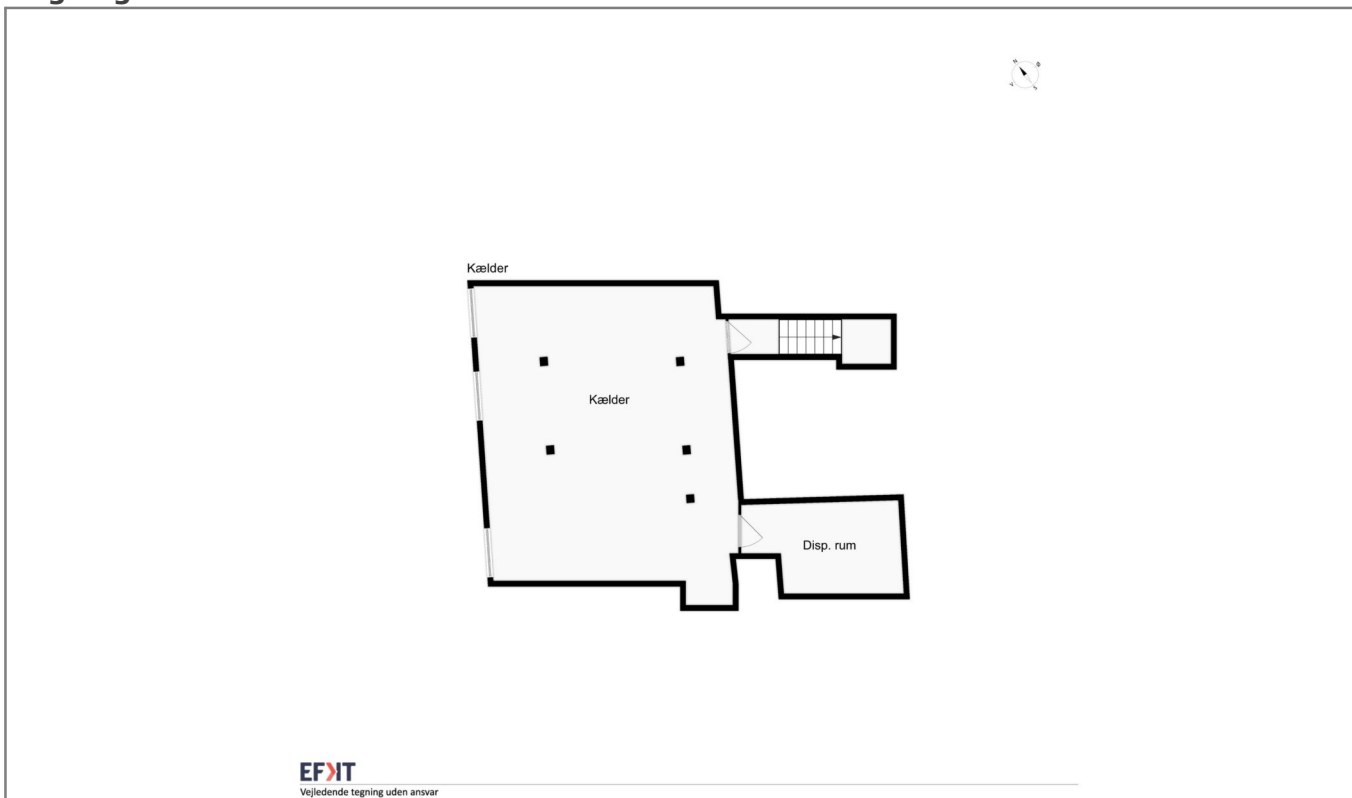
<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		18.263
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		4.878
Udvendig vedligeholdelse 2025		34.400
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		28.799
I alt, anslået		86.340

Øvrige bemærkninger

2/3 dele varme bliver betalt af kulturstyrelsen
Hele forsikringen bliver betalt af kulturstyrelsen

Side 9 af 11

Tegning



Kælder

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Sjælland ApS
Naverland 34
2600 Glostrup

Telefon: 77334141
E-mail: erhverv-sjl@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjaelland

Kontakt

Brian Skov Andersen
Erhvervsmægler, Valuar, HD,
Indehaver.

Mobil: 29854626
E-mail: bsa@mailreal.dk