

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Haderslevvej 118
6000 Kolding

2.495.000 kr.



Villa med værelsesudlejning



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
7	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Energimærke
8	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
8	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
9	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
10	Købesum
10	Startforrentning
10	Moms
10	Ejerpantebreve og afgiftspantebreve
10	Driftsudgifter
10	Handelsomkostninger
10	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	TEGNINGER OG KORT
12	Tegning
12	Tegning
13	Tegning
13	Tegning
14	Tegning
15	Kort
<hr/>	
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
16	Bolig
16	Erhverv
16	Øvrige
16	Lejemål i alt
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
17	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Højt Cashflow

Haderslevvej 118, Kolding

Er du på udkig efter en investeringsejendom med et stabilt afkast? Denne arkitektonisk flotte ejendom på Haderslevvej 118 i Kolding byder på et attraktivt cashflow og et godt potentiale for både nuværende og fremtidig indtjening.

Ejendommen er en villa med værelsesudlejning, som giver en god og varieret lejeindtægt:

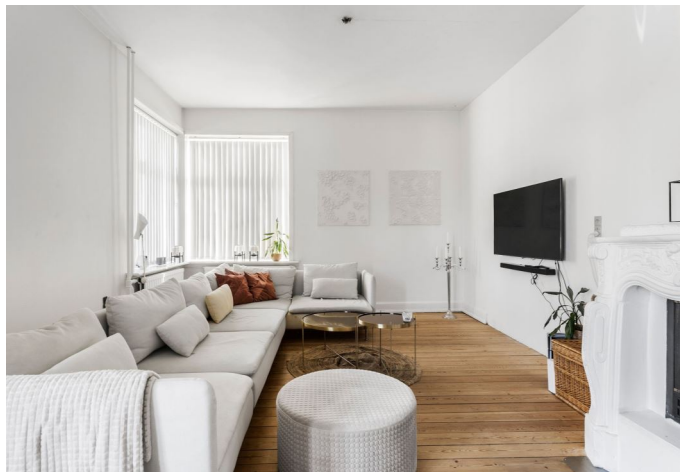
Bemærk alt i ejendommen er lejet ud inkl. forbrug for nem administration og har været det i flere år.

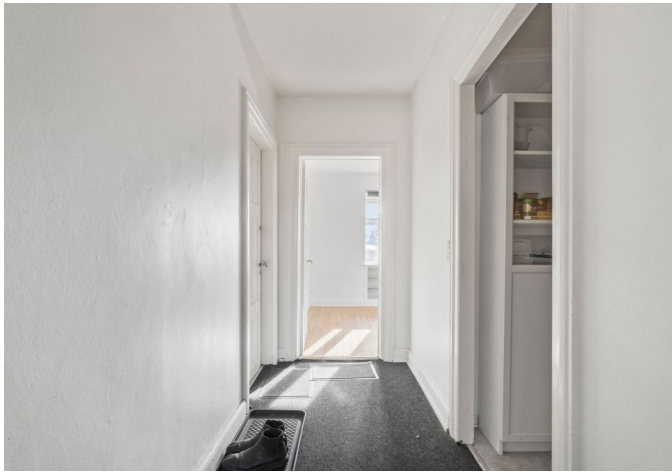
- **Erhvervslejemål:** Ejendommen er delvist udlejet til en bilhandler, der har kontor og forpladsen samt udhus.
- **Boliglejemål:** Der er lejlighed og 3 separate værelser, herunder:
 - .. 3 **værelses udlejninger** med fælles bad og køkken, på 1. sal. samt et stort loftrum.
 - .. En **herskabelig lejlighed** med eget køkken og bad og flotte stuer i stueplan. (lejligheden er i flere små niveauer)

Ejendommens placering på Haderslevvej giver nem adgang til både byens centrum og de større trafikårer, hvilket gør den attraktiv for både erhvervslivet og boligmarkedet.

Dette er en mulighed for at erhverve sig en ejendom med højt cashflow. Kontakt os for yderligere information eller for at booke en fremvisning.

Bemærk at ejendommen ikke er opdelt på BBR men står som alm villa - hvorfor afkastet er sat så højt.







FAKTA

Ejendommen

Beliggende Haderslevvej 118, 6000 Kolding

Kommune Kolding
Region Region Syddanmark
Zonestatus Byzone

Anvendelse

Ejendomstype Boligudlejning
Anvendelse, aktuel Beboelse

Matr. nr.	Areal
662 bi Kolding Markjorder 3.Afd.	688 m ²

Arealfordeling

Grundareal	688 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	228 m ²	
Boligareal	215 m ²	
Etageareal i alt	215 m ²	

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Haderslevvej 118

- opført / ombygget	1924
- bebygget areal	132 m ²
- antal etager	1

Enhed

Haderslevvej 118	Etageareal	215 m ²
------------------	------------	--------------------

Fritliggende enfamiliehus Type
Boligareal

Bygning nr. 3 - Haderslevvej 118

- opført / ombygget	1984
- bebygget areal	48 m ²

Bygning nr. 4 - Haderslevvej 118

- opført / ombygget	1987
- bebygget areal	48 m ²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2024	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	2.416.000
Grundværdi	696.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

D

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Lokalplan:
Byplan nr. 5

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021-2033

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

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. 14.07.1983 Dok om nedløbsriste og 3 underjordiske tanke mv.

Nr. 2 lyst d. 05.09.1983 Dok om brændsel/olielevering mv.

Nr. 1 lyst d. 14.07.1983 lbnr. 27165-53 Tillægstekst Dok om nedløbsriste og 3 underjordiske tanke mv

Nr. 2 lyst d. 05.09.1983 lbnr. 22192-53 Tillægstekst Dok om brændsel/olielevering mv, Resp lån i off midler

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	205.200	0
Erhvervslejemål	97.200	0
Andre lejemål	12.000	12.000
I alt årlig leje	314.400	12.000

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

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for uudlejede bolig- og erhvervsarealer.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

Øvrige bemærkninger

ALT er lejet ud inkl forbrug, hvorfor der ikke er sat penge af til Brunata/techem men sat forbrugs udgifter ind i stedet for at ejendommen er nemmere for sælger at administrere.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	2.495.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 9,26%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

<i>Kreditor / beskrivelse</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejerpantebrev til Spar Nord Bank A/S	1.200.000

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		6.180
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	5.300	
Skorstensfejning	642	
Rotte	100	
Sum		6.042
Udvendig vedligeholdelse		10.750
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		6.768
Forbrug lys/vand Varme kloak anslået		54.000
I alt, anslået		83.740

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	8.425
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	16.425

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	2.495.000
Handelsomkostninger anslået	16.425
- Refusion depositum	20.600
Investeret kapital	2.490.825

Forrentning af investeret kapital

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	314.400

- Driftsudgifter iht. budget	83.740
Nettoleje til forrentning	230.660

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

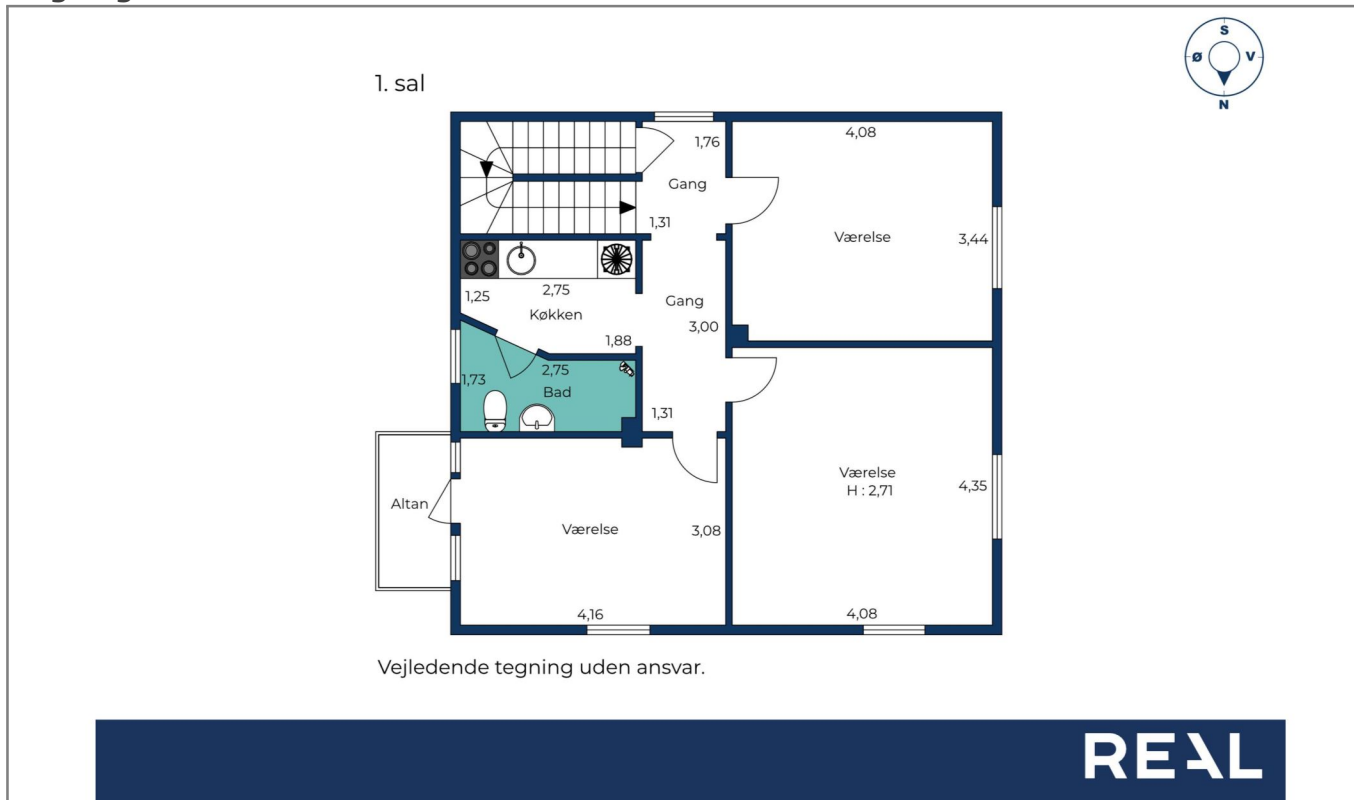
$$\frac{230.660 \times 100}{2.490.825} = 9,26\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER OG KORT

Tegning



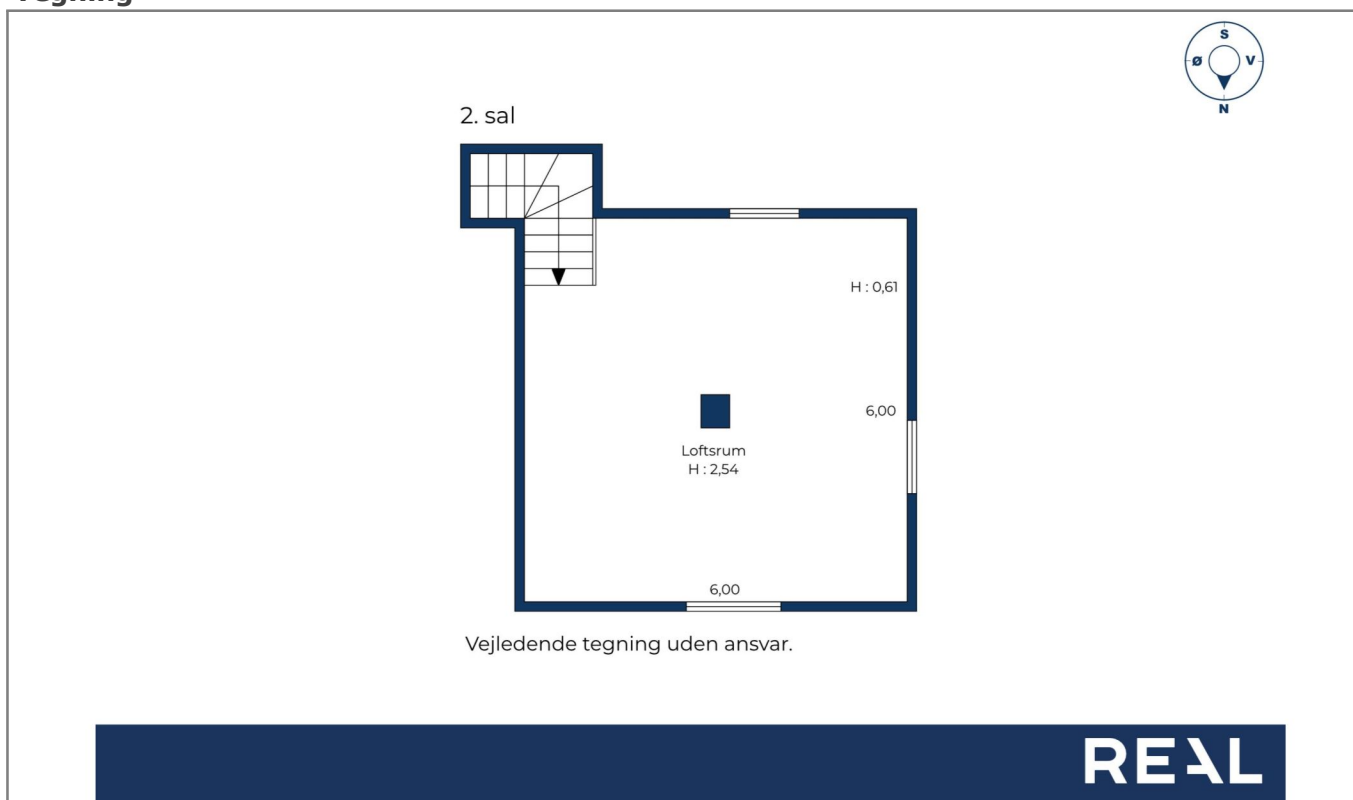
Tegning

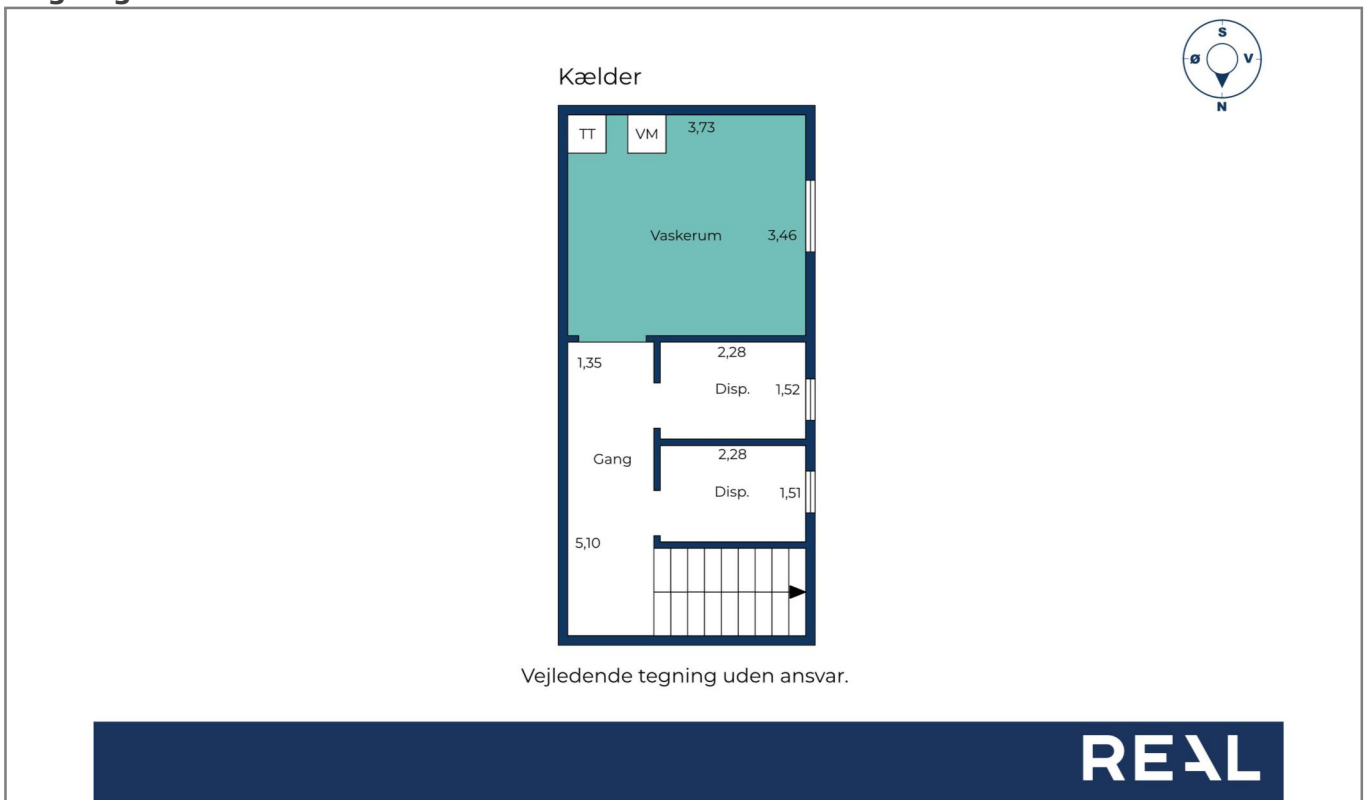


Tegning

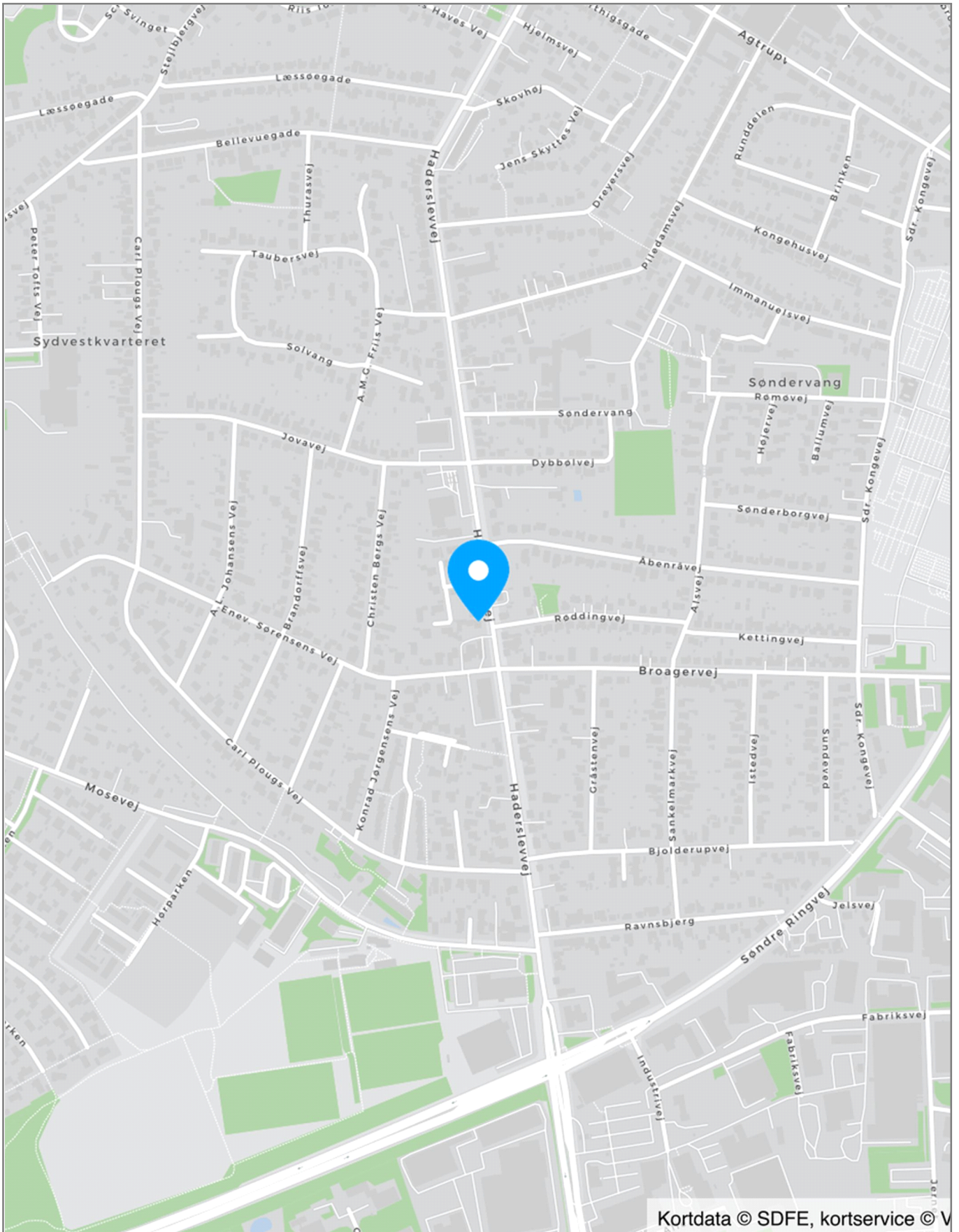


Tegning



Tegning

Kort



Kortdata © SDFE, kortservice © V

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer			38.400				
2	Boliglejer			34.800				
3	Boliglejer			97.200				
4	Boliglejer			34.800			1.100	
I alt			0	205.200		0	1.100	0

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
5	Bilhandler	Haderslevvej 118, "Forretning"	10	97.200	9.720		19.500	
I alt			10	97.200		0	19.500	0

Øvrige (specifikation af evt. andre typer lejemål)

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
6	Loftrum			12.000				
I alt			0	12.000		0	0	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	0	205.200	0	1.100	0
Erhverv	10	97.200	0	19.500	0
Øvrige	0	12.000	0	0	0
Lejemål i alt	10	314.400	0	20.600	0

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Trekants området, Sydjylland &
Fyn ApS
Nørrebrogade 5A
7100 Vejle

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

Kontakt

Henrik Grønkjær
Indehaver

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