Real Erhverv Trekantområdet ApS
/ CVR-nr. 33066821
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. 75727420 / 903@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erhverv-903

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Haderslevvej 118
6000 Kolding

2.295.000 kr.



Villa med god beliggenhed





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
7	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Energimærke
8	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
8	Tingbog og servitutter

Side	LEJEFORHOLD
9	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
10	Købesum
10	Startforrentning
10	Moms
10	Ejerpantebreve og afgiftspantebreve
10	Driftsudgifter
10	Handelsomkostninger
10	Startforrentning, specificeret

Side	TEGNINGER OG KORT
12	Tegning
12	Tegning
13	Tegning
13	Tegning
14	Tegning
15	Kort

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
16	Bolig
16	Erhverv
16	Øvrige
16	Lejemål i alt

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.













BEKO













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 m²

Arealfordeling

Grundareal	688 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		228 m²
Boligareal		215 m²
Etageareal i alt		215 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Haderslevvej 118

- opført / ombygget	1924
- bebygget areal	132 m²
- antal etager	1

Enhed

Haderslevvej 118	Etageareal	215 m²
Fritliggende enfamiliehus		*Type* Boligareal

Bygning nr. 3 - Haderslevvej 118

- opført / ombygget	1984
- bebygget areal	48 m²

Bygning nr. 4 - Haderslevvej 118

- opført / ombygget	1987
- bebygget areal	48 m²

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

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	212.940	0
Erhvervslejemål	97.200	0
Andre lejemål	12.000	12.000
I alt årlig leje	322.140	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

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.295.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 10,37%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

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

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
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

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	15.650
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	23.650

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	2.295.000
Handelsomkostninger anslået	23.650
- Refusion depositum	20.600
Investeret kapital	2.298.050

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	322.140

- Driftsudgifter iht. budget	83.740
Nettoleje til forrentning	238.400

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

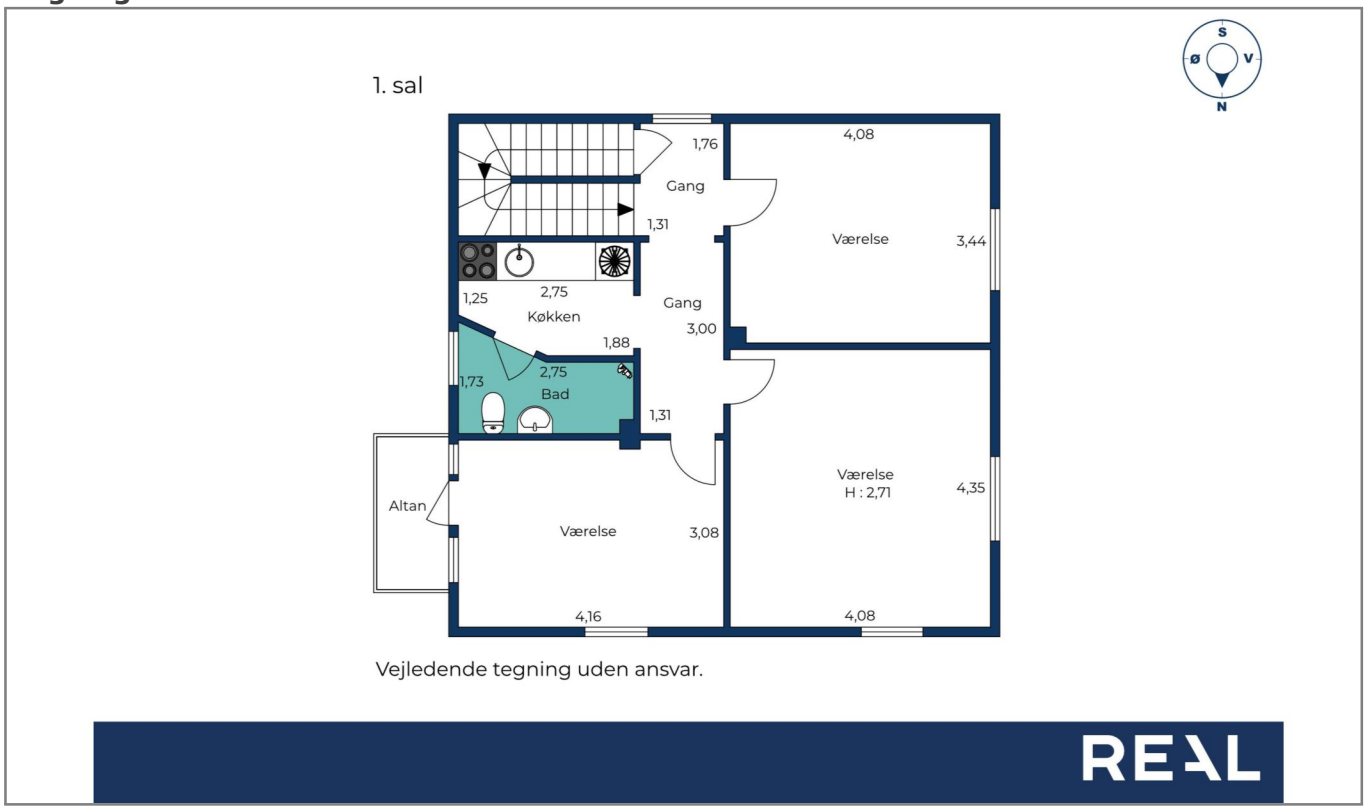
$$\frac{238.400 \times 100}{2.298.050} = 10,37\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER OG KORT

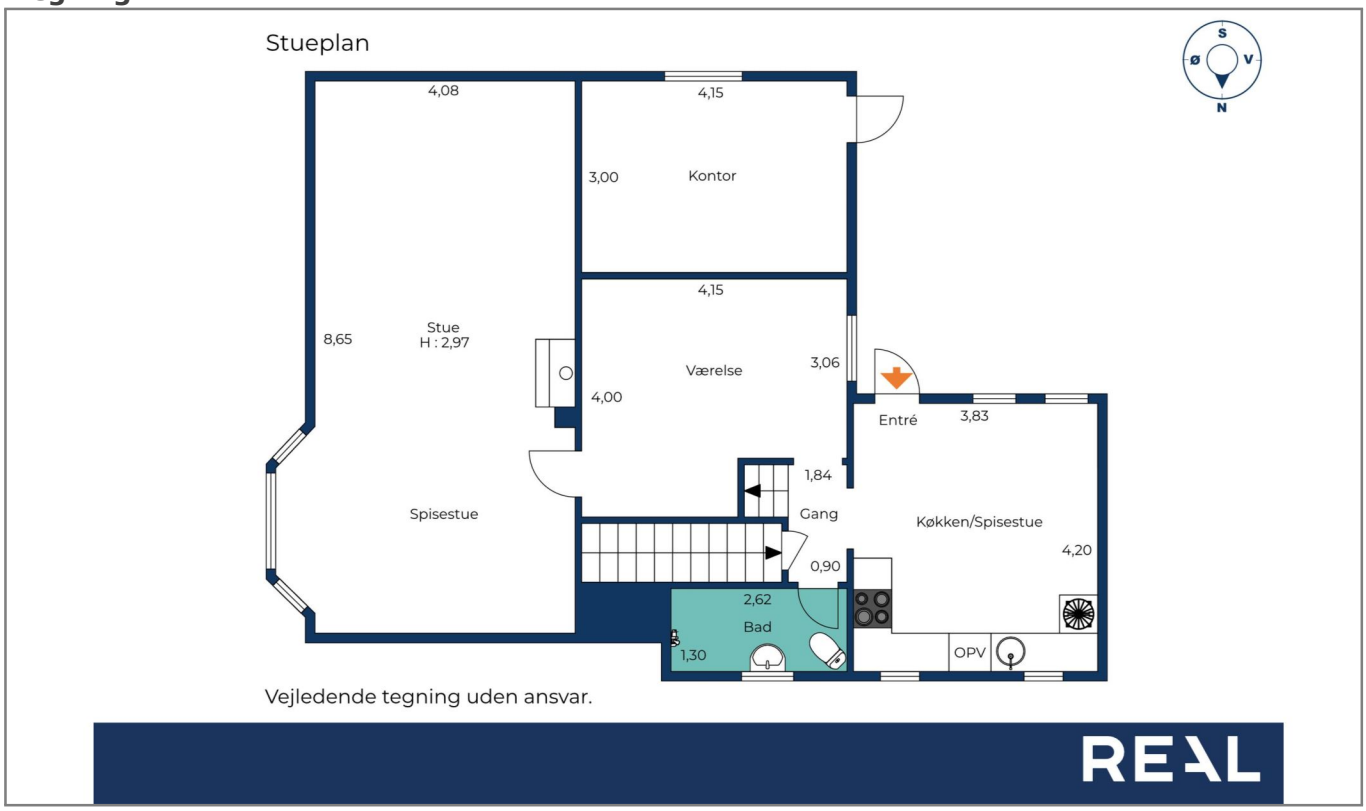
Tegning



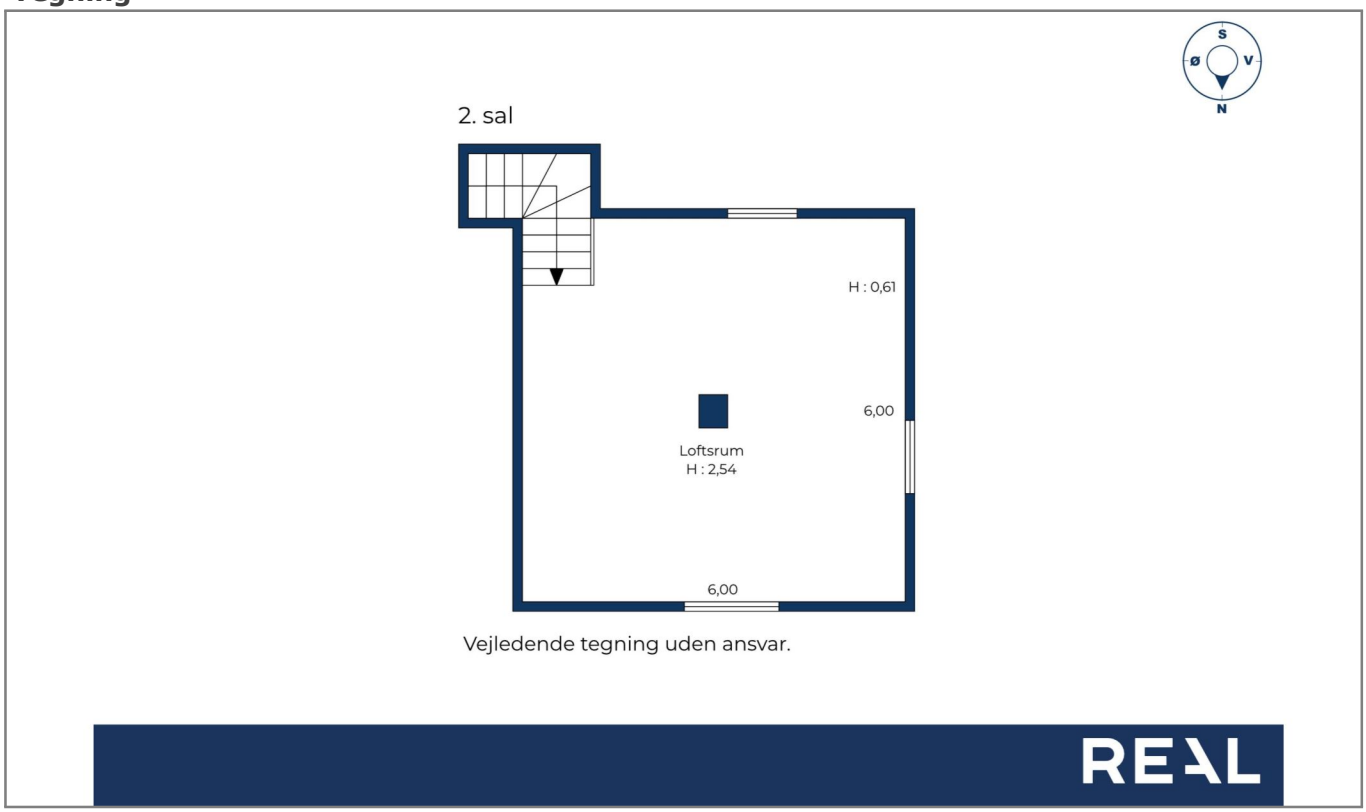
Tegning



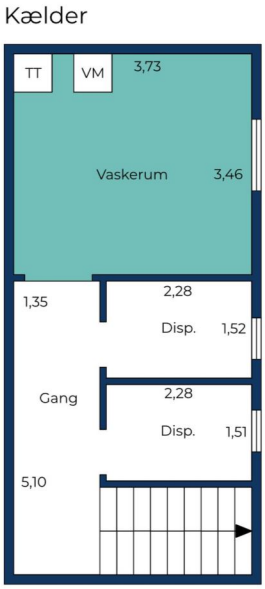
Tegning



Tegning

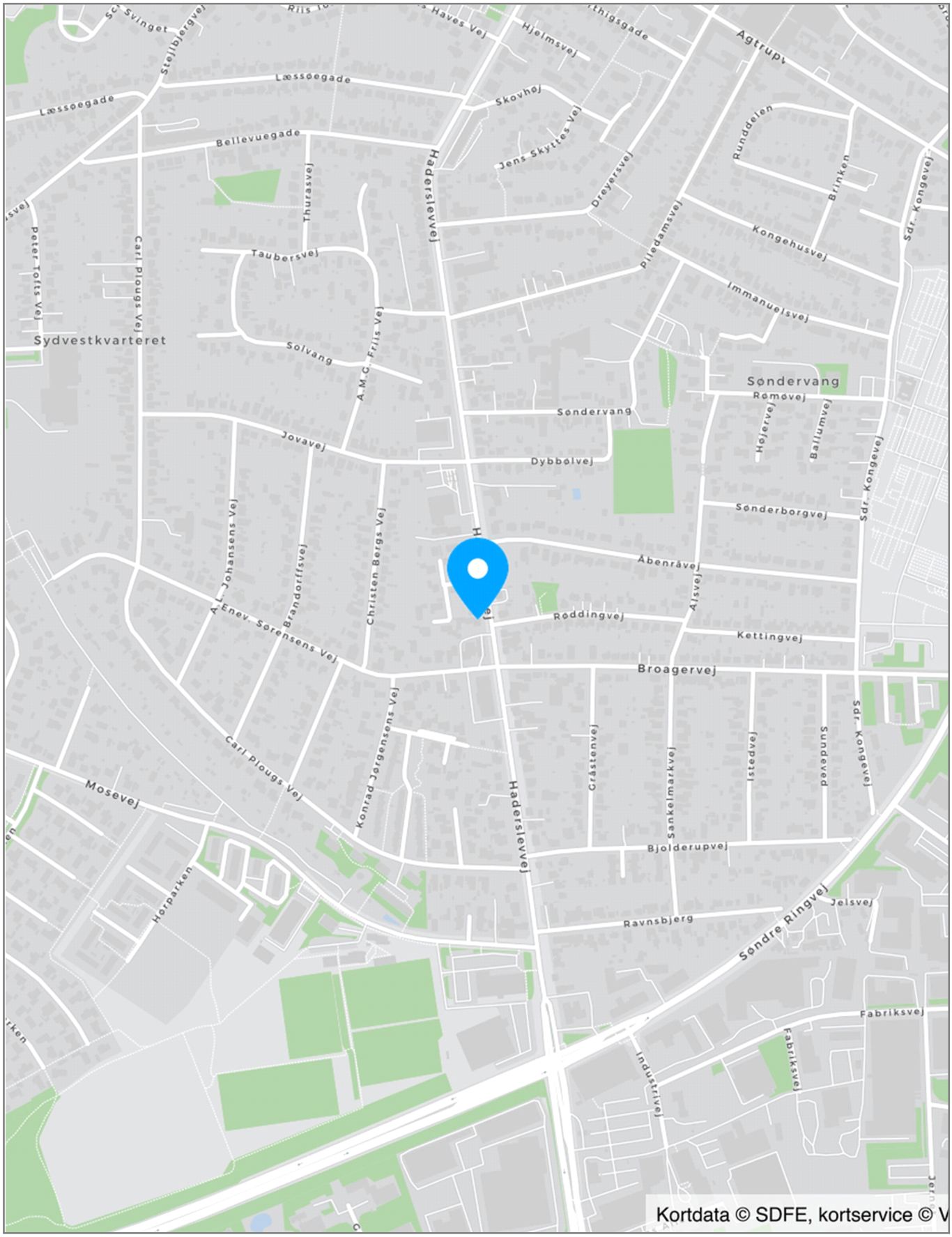


Tegning



Vejledende tegning uden ansvar.

Kort


Læssøegade
Bellevuegade
Skovhøj
Jens Skyttes Vej
Hadersl
Dreyersvej
Pilegaardsvej
Kongehusvej
Immanuelsvej
Sdr. Kongevej
Brinken
Runddelen
Agtrup
Hjelmsvej
Haves Vej
Thurasvej
Taubersvej
Peter Tofts Vej
Carl Plougs Vej
Sydvestkvarteret
Solvang
A.M.G. Friis Vej
Søndervang
Removej
Højervej
Ballumvej
Jovavej
Dybbølvej
Sønderborgvej
Åbenråvej
Alsvej
A.L. Johansens Vej
Brandorffsvej
Christen Bergs Vej
A. Enev. Sørensens Vej
Rødding
Rødding
Kettingvej
Broagervej
Carl Plougs Vej
Konrad Jørgensens Vej
Mosevej
Haderslevvej
Gråstenvej
Sankelmarkvej
Istedvej
Sundevad
Sdr. Kongevej
Bjolderupvej
Ravnsbjerg
Jelsvej
Søndre Ringvej
Fabriksvej
Industrivej
Kortdata © SDFE, kortservice © V

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Boliglejer			38.940				
2	Boliglejer			37.200				
3	Boliglejer			102.000				
4	Boliglejer			34.800			1.100	
I alt			0	212.940		0	1.100	0

Erhverv

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*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/m²*	*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	212.940	0	1.100	0
Erhverv	10	97.200	0	19.500	0
Øvrige	0	12.000	0	0	0
Lejemål i alt	10	322.140	0	20.600	0

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Trekantområdet 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