Real Erhverv Nordjylland
/ CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. 98969000 / 9002@mailreal.dk
https://www.realmaeglerne.dk/erhverv-910

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Vestergade 8
9850 Hirtshals

595.000 kr.



Ejendom med muligheder





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
4	Ejendommen
4	Offentlig vurdering
4	Tekniske installationer - løsøre
5	Energimærke
5	Offentlige forhold / planer
5	Miljøforhold

Side	ØKONOMI
6	Købesum
6	Kapitalbehov
6	Moms
6	Driftsudgifter
6	Likviditetsbudget
6	Købesummens fordeling / afskrivninger
7	Handelsomkostninger

Side	KORT
8	Kort

Side	KONTAKTINFORMATION
10	Kontaktinformation

BESKRIVELSE

Karakterfuld hjørneejendom med bolig og erhverv centralt i Hirtshals

På hjørnet af Vestergade og Vinkelvej ligger denne karakterfulde ejendom med gule facader, rødt tegltag og en markant placering i gadebilledet. Her kombineres bolig og erhvervsarealer på en central adresse med bymidtens butikker, spisesteder og havnemiljøet i nærheden.

Hovedbygningen er opført i 1943 og har ifølge BBR et boligareal på 119 m² fordelt på stueplan og udnyttet tagetage. Boligen er registreret med fem beboelsesrum, eget køkken og ét badeværelse. Det giver et udgangspunkt for køberen, som ønsker en bolig i byen og samtidig har interesse i de tilknyttede erhvervsarealer.

Til ejendommen hører en bygning med 149 m² registreret lagerareal. Kombinationen af bolig og lager er ejendommens særlige styrke og gør den interessant for købere, der har behov for ekstra plads ud over selve boligen. Mod Vestergade bidrager det store vinduesparti og det særprægede gavlparti til ejendommens udtryk og synlighed.

Grunden er på 265 m² og rummer en tæt bebyggelse, hvor kvadratmeterne først og fremmest findes inden døre. Begge bygninger er registreret med fjernvarme.

Ejendommen fremstår udvendigt med behov for vedligeholdelse og istandsættelse og henvender sig til køberen, der kan se mulighederne i at arbejde videre med de eksisterende rammer. Her er et hus med personlighed, en tydelig plads i bybilledet og en kombination af arealer, som fortjener at blive oplevet ved en fremvisning.

Vestergade 8 er for dig, der søger en centralt beliggende ejendom med både bolig og erhverv – og gerne vil sætte dit eget præg på næste kapitel.

Kontakt os for en fremvisning og en nærmere gennemgang af ejendommens indretning og muligheder.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Vestergade 8, 9850 Hirtshals
Kommune	Hjørring
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	*Areal*
124 cd Horne By, Hirtshals	265 m²

Arealfordeling

Grundareal	265 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		225 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		149 m²
Boligareal		195 m²
Etageareal i alt		344 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Vestergade 8

- opført / ombygget	1943
- bebygget areal	76 m²
- antal etager	1

Enhed

Vestergade 8	Etageareal	195 m²
Fritliggende enfamiliehus	*Type*	*Afskrivning*
	Boligareal	Nej

Bygning nr. 2 - Vestergade 8

- opført / ombygget	1949/1973
- bebygget areal	149 m²
- antal etager	1

Enhed

Vestergade 8	Etageareal	149 m²
Enhed til lager	*Type*	*Afskrivning*
	Erhvervsareal	Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	790.000
Grundværdi	106.500

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme/blokvarme

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	F

Offentlige forhold / planer

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

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.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	595.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	595.000
Handelsomkostninger anslået	5.450
Anslået kapitalbehov	600.450

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		2.099
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		3.700
Udvendig vedligeholdelse 2025		5.950
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		12.500
I alt, anslået		24.249

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter	0	0
Udgifter		
Driftsudgifter	24.249	24.249
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	-24.249	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	-24.249	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		-24.249
- skattevirkning ved 24,90%		-6.038
I alt		-18.211

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	595.000
Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	5.450

Kontant anskaffelsessum	600.450

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
I alt	595.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

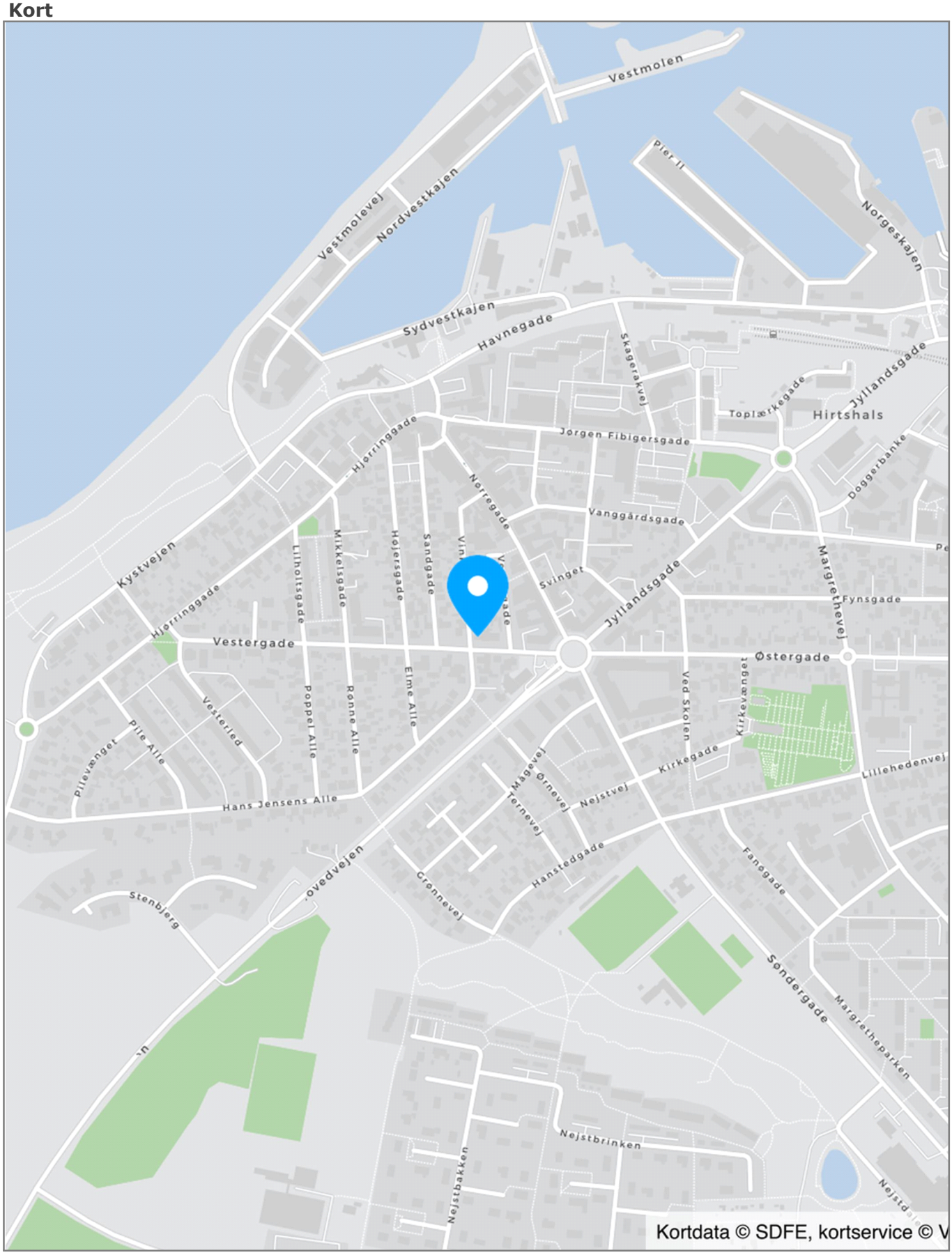
Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	5.450
Handelsomkostninger inkl. moms	5.450

KORT

Kort


Vestmolen
Vestmolevej
Nordvestkajen
Pier II
Norgeskajen
Sydvestkajen
Havnegade
Skagerakvej
Topiærkegade
Jyllandsgade
Hirtshals
Jørgen Fibigersgade
Hjørringgade
Nørregade
Vanggårdsgade
Doggerbanke
Kystvejen
Lilholtsgade
Mikkelsgade
Højersgade
Sandgade
Svinget
Margrethevej
Fynsgade
Vestergade
Østergade
Ved Skolen
Kirkevænget
Kirkegade
Lillehedenvej
Vesterled
Poppel Alle
Rønne Alle
Elme Alle
Pilevænget
Pile Alle
Hans Jensens Alle
Mågevej
Ørnevej
Nejstvej
Hanstedgade
Fanegade
Stenbjerg
Crennevej
Søndergade
Margretheparken
Nejstbrinken
Nejstbakken
Kortdata © SDFE, kortservice © V

KONTAKTINFORMATION

EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Nordjylland
Nørre Tranders Vej 19A
9000 Aalborg

Telefon: 98969000
E-mail: 9002@mailreal.dk
Hjemmeside:
https://www.realmaeglerne.dk/erhverv-910

Kontakt

Christian Andersen

Mobil: 25332725
E-mail: cha@mailreal.dk

