

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Nørregade 17
6580 Vamdrup

4.725.000 kr.



Markant boligudlejningsejendom i bymidten



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
8	Ejendommen
9	Offentlig vurdering
9	Tekniske installationer - løsøre
9	Forsikring
9	Energimærke
9	Offentlige forhold / planer
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
13	Bolig
13	Øvrige
13	Lejemål i alt
Side	KONTAKTINFORMATION
14	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



1. th - køkken

Nørregade 17, Vamdrup

Attraktiv boligudlejningsejendom med 6 veludnyttede lejemål, gode udhus- og garagefaciliteter samt en central beliggenhed i Vamdrup.

Nørregade 17 er en markant og præsentabel boligudlejningsejendom centralt placeret i Vamdrup. Ejendommen rummer **6 veludnyttede boliglejemål** med et samlet areal på ca. **493 m²** jf. BBR, fordelt på henholdsvis 76, 99, 78, 99, 53 og 88 m².

Ejendommen er løbende **renoveret, vedligeholdt og opdateret** af både nuværende og tidligere ejer og fremstår i dag som en velholdt og præsentabel ejendom. Kombinationen af de attraktive boligarealer, den centrale beliggenhed og de gode sekundære bygninger gør ejendommen interessant for både den etablerede investor og den, der ønsker at opbygge eller udvide en boligudlejningsejendom.

I gården findes **gode og anvendelige udhuse samt garagebygninger**, som giver ejendommen ekstra funktionalitet og et attraktivt supplement til boligerne. De forskellige bygninger og gårdrummet bidrager samtidig til ejendommens karakter og muligheder.

Central beliggenhed i Vamdrup

Ejendommen er beliggende på Nørregade i **Vamdrup bymidte**, hvorfra der er kort afstand til byens daglige faciliteter. Her findes blandt andet indkøbsmuligheder, daginstitutioner, skole, fritidsfaciliteter og offentlig transport.

Vamdrup er en velfungerende stationsby i Kolding Kommune med et aktivt lokalsamfund og gode forbindelser til de omkringliggende byer. Byen ligger med kort afstand til Kolding, hvilket gør området attraktivt for både lokale beboere og pendlere.

Den centrale placering betyder, at ejendommens beboere har nem adgang til byens faciliteter, samtidig med at ejendommen ligger i et etableret bymiljø med både bolig- og erhvervspræg.

En attraktiv investering

Nørregade 17 fremstår som en **solid og præsentabel boligudlejningsejendom med et godt udgangspunkt for fortsat drift og langsigtet investering.**

De 6 lejemål giver en god spredning af lejeindtægterne, mens ejendommens løbende vedligeholdelse og de anvendelige

udhus- og garagebygninger understøtter ejendommens samlede attraktivitet.

En spændende investeringsejendom for den investor, der søger en centralt beliggende og velholdt boligudlejningsejendom med flere lejemål og gode sekundære arealer.



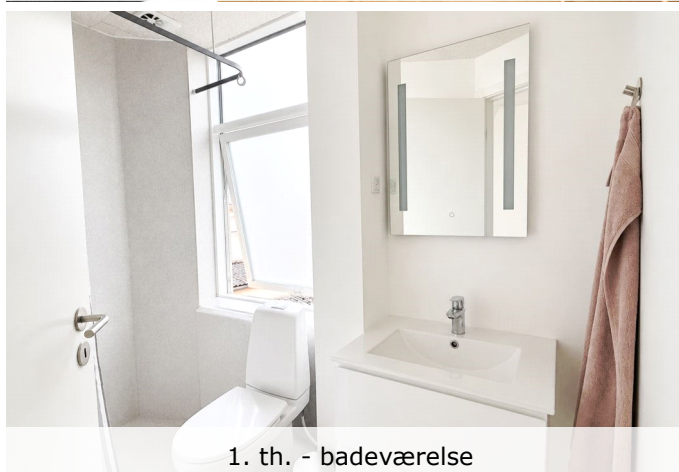
1. th - stue



1. th - stue



1. th - værelse



1. th. - badeværelse



2. th. - værelse



2. th. - badeværelse



2. th. - køkken



2. th. - stue



st.tv - stue



st.tv - stue



st.tv. - badeværelse



st.tv - køkken



st.tv - værelse



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Nørregade 17, 6580 Vamdrup
Kommune	Kolding
Region	Region Syddanmark
Zonestatus	Byzone

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
12 h V. Vamdrup By, Vamdrup	466 m ²

Arealfordeling

Grundareal	466 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	333 m ²	
Boligareal	493 m ²	
Etageareal i alt	493 m ²	

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Nørregade 17

- opført / ombygget	1900
- bebygget areal	178 m ²
- antal etager	2

Enhed

Nørregade 17, 1, th	Etageareal	78 m ²
---------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal
--	--------------------

Enhed

Nørregade 17, 1, tv	Etageareal	99 m ²
---------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal
--	--------------------

Enhed

Nørregade 17, 2, th	Etageareal	53 m ²
---------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal
--	--------------------

Enhed

Nørregade 17, 2, tv	Etageareal	88 m ²
---------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal
--	--------------------

Enhed

Nørregade 17, st, th	Etageareal	76 m ²
----------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal
--	--------------------

Enhed

Nørregade 17, st, tv	Etageareal	99 m ²
----------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal
--	--------------------

Bygning nr. 2 - Nørregade 17

- opført / ombygget	1960
- bebygget areal	45 m ²

Bygning nr. 3 - Nørregade 17

- opført / ombygget	1900
- bebygget areal	40 m ²

Bygning nr. 4 - Nørregade 17

- opført / ombygget	1900
- bebygget areal	70 m ²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2026

Beløb i kr.

Ejendomsværdi	4.750.000
Grundværdi	836.000

Ejendomsværdien er anslået.

Ejd værdi anslået ud fra udbudspris

Tekniske installationer - løsøre**Kloak**

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

Forsikring

Selskab

Policenr.

Alm. Brand Forsikring A/S	206676302
---------------------------	-----------

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

**Offentlige forhold / planer****Anvendelse**

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 27.10.1947 lbnr. 5677-53 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, ret til at have vinduer og døre ud til nærm betegn areal mv

Nr. 2 lyst d. 19.01.1979 lbnr. 1917-53 Tillægstekst Lokalplan nr. 3 Filnavn: 53_P_786

Nr. 3 lyst d. 10.02.1989 lbnr. 3112-53 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet Filnavn: 53_AC_253

Nr. 4 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	442.506	0
Andre lejemål	12.000	12.000
I alt årlig leje	454.506	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.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	4.725.000
-------------	-----------

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 8,01%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2026		7.566
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		16.114
Vand / vandaflledning / el:		
Elforbrug		1.000
Udvendig vedligeholdelse		26.600
Administration:		
Administration	15.000	
Varmeregnskab	6.000	
Sum		21.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		9.222
I alt, anslået		81.503

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

Beløb i kr.

Tinglysningsafgift - skøde	30.250
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	38.250

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

Beløb i kr.

Udbetaling/Kontantpris	4.725.000
Handelsomkostninger anslået	38.250
- Refusion depositum	108.600
Investeret kapital	4.654.650

Forrentning af investeret kapital

Beløb i kr.

Lejeindtægter iht. budget	454.506
- Driftsudgifter iht. budget	81.503
Nettoleje til forrentning	373.003

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{373.003 \times 100}{4.654.650} = 8,01\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer	Stuen TH	76	63.084	830		15.300	
2	Boliglejer	Stuen TV	99	78.000	788		19.500	
3	Boliglejer	1. TH	78	75.600	969		18.900	
4	Boliglejer	1. TV	99	87.822	887		20.400	
5	Boliglejer	2. TH	53	61.200	1.155		15.300	
6	Boliglejer	2. TV	88	76.800	873		19.200	
I alt			493	442.506		0	108.600	0

Øvrige (specifikation af evt. andre typer lejemål)

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

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	493	442.506	0	108.600	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0	12.000	0	0	0
Lejemål i alt	493	454.506	0	108.600	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