

29.000.000 kr.

INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
5	Ejendommen
5	Offentlig vurdering
5	Tekniske installationer - løsøre
5	Energimærke
6	Offentlige forhold / planer
6	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
7	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
8	Købesum
8	Startforrentning
8	Moms
8	Driftsudgifter
8	Startforrentning, specificeret
Side	KONTAKTINFORMATION
9	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



MODERNE ETPLANSBOLIGER MED PRIVATE UDEAREALER

På Sydhavnsvej i Vordingborg opføres 17 moderne etplansrækkehuse med en attraktiv beliggenhed tæt på vandet, havnemiljøet, indkøbsmuligheder og byens øvrige faciliteter.

Boligerne fordeler sig på 13 rækkehuse på 70-71 m² med 3 værelser samt 4 rækkehuse på 87 m² med 4 værelser. De kommende adresser bliver Sydhavnsvej 61-93, 4760 Vordingborg.

Boligerne

Boligerne indeholder lyse og funktionelle opholdsrum med køkken fra Vordingborg Køkken, plankegulve og gipslofter. Dertil kommer værelser, entré og badeværelse i moderne design. Boligerne på 70-71 m² har 3 værelser, mens boligerne på 87 m² har 4 værelser.

Alle boliger får egen træterrasse på begge sider af huset, udhus og parkeringsplads. Der etableres desuden tre fælles ladestandere til elbiler.

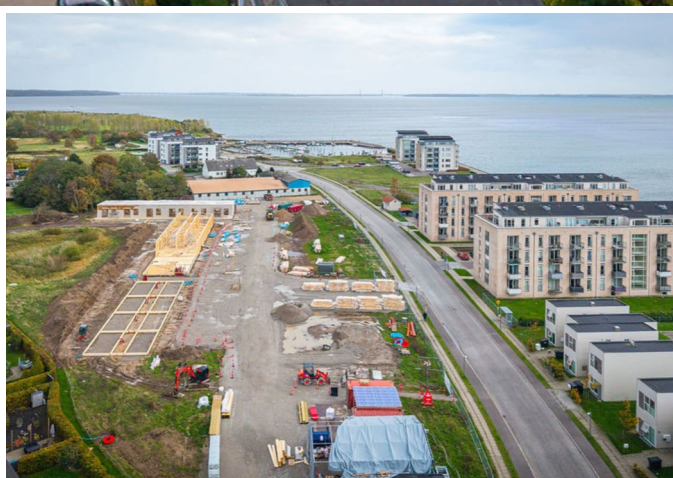
Rækkehusene opføres i et enkelt og moderne arkitektonisk udtryk med facader i ThermoWood, sorte vinduer og døre fra Rational samt tagpap. ThermoWood er varmebehandlet træ, som ikke skal males og derfor kræver begrænset vedligeholdelse.

Boligerne er indrettet i ét plan og egner sig til både par, mindre familier og seniorer, der ønsker en moderne og overskuelig bolig med private udearealer og begrænset udvendigt vedligehold.

Beliggenheden

Beliggenheden nær Vordingborg Havn giver nem adgang til vandet og havnemiljøet, samtidig med at der er kort afstand til indkøb, offentlig transport og Vordingborgs centrum.

Den månedlige leje udgør 8.950 kr. plus forbrug for boligerne på 70-71 m² og 10.950 kr. plus forbrug for boligerne på 87 m².



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Sydhavnsvej 9, Masnedsund, 4760 Vordingborg
Kommune	Vordingborg
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Fælles/privat

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Bolig projekt

Matr. nr.	Areal
43 cr Ore, Vordingborg Jorder	15.891 m ²

Arealfordeling

Grundareal	15.891 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		1.268 m ²
Boligareal		1.268 m ²
Etageareal i alt		1.268 m ²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 -

- opført / ombygget	2027
- bebygget areal	1.268 m ²
- etageareal	1.268 m ²
- antal etager	1

Enhed

Sydhavnsvej 7-9	Etageareal	1.268 m ²
Bolig	Type	Boligareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	8.802.900
Grundværdi	8.802.900
Fradrag for forbedringer	820.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Intet afløb

Installationer forsyninger

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Varmepumpe

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 Bolig projekt

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 13.10.1884 lbnr. 928211-29 Tillægstekst Vedtægter for dige og/eller pumpelaug BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -
Nr. 2 lyst d. 16.09.1889 lbnr. 928213-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -
Nr. 3 lyst d. 15.02.1898 lbnr. 928214-29 Tillægstekst Dok om Masnedsund digelag mv BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -
Nr. 4 lyst d. 06.03.1933 lbnr. 928215-29 Tillægstekst Dok om opførelse af bygninger mv Filnavn: 29_D-V_43
Nr. 5 lyst d. 25.10.1933 lbnr. 928216-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 29_D-V_43
Nr. 6 lyst d. 23.11.1984 lbnr. 928222-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 29_D-V_43
Nr. 7 lyst d. 14.01.1985 lbnr. 727-29 Tillægstekst Detailkloakbidrag mv Filnavn: 29_D-V_43
Nr. 8 lyst d. 22.03.1990 lbnr. 928223-29 Tillægstekst Dok om skel/byggeretsligt skel mv Filnavn: 29_D-V_43
Nr. 9 lyst d. 05.02.2018 lbnr. 1009545765 Filnavn: 7444ece3-f68f-4897-b924-1796afe197f9
Nr. 10 lyst d. 15.07.2026 lbnr. 1017920280 Filnavn: a968677b-0877-4d0e-8404-4642179d9f95
Nr. 14 lyst d. 11.08.2026 lbnr. 1017983684 Filnavn: 47867419-fb0b-4fa0-a950-5cfb6b91b306

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	1.921.800	0
I alt årlig leje	1.921.800	0

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

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	29.000.000
-------------	------------

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 5,71%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2026		80.000
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		36.737
Udvendig vedligeholdelse 2026		63.400
Administration:		
Administration		53.125
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		20.288
Fælles el		2.000
I alt, anslået		255.550

Øvrige bemærkninger

Ejendomsskatteerne er anslået da grunden deles op i 2 projekter - samlet ejendomsskat for hele grunden er kr. 141.976

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

Beløb i kr.

Udbetaling/Kontantpris	29.000.000
Handelsomkostninger anslået	175.850
Investeret kapital	29.175.850

Forrentning af investeret kapital

Beløb i kr.

Lejeindtægter iht. budget	1.921.800
- Driftsudgifter iht. budget	255.550
Nettoleje til forrentning	1.666.250

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{1.666.250 \times 100}{29.175.850} = 5,71\% \text{ (anslået)}$$

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Sjælland ApS
Naverland 34
2600 Glostrup

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

Kontakt

Jakob Ravnsbæk Nielsen

Mobil: 28181425
E-mail: jrn@mailreal.dk