

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Vestergade 13
4600 Køge

9.300.000 kr.



Vestergade 13, Køge



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
5	Ejendommen
5	Offentlig vurdering
5	Tekniske installationer - løsøre
5	Energimærke
5	Offentlige forhold / planer
5	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
7	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
8	Købesum
8	Moms
8	Driftsudgifter
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
9	Bolig
9	Erhverv
9	Lejemål i alt
Side	KONTAKTINFORMATION
10	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Byejendom til salg – Vestergade 13, Køge

Vestergade 13 er en attraktiv investeringsejendom med central beliggenhed i Køge. Sælger har i 2020 lavet en total renovering af ejendommen fra top til tå. Der er blevet lagt nyt tag, vinduer ud mod gaden er udskiftet, på 2. sal er de også skiftet mod haven, alle lejligheder gar fået lavet nyt el, nyt vvs, nye gulve, nye rør installationer, nye køkkener, nye badeværelser, ekstra isolering, lavet gips lofter.

Ejendommen er fuldt udlejet og består af fire nyrenoverede boliglejemål samt ét erhvervslejemål i kælderen.

Boliglejemål: De fire boliglejemål er alle nyrenoverede og fremstår moderne med lyse, rummelige rum og funktionelle planløsninger. Lejlighederne er udstyret med moderne faciliteter og har en høj standard, hvilket gør dem til eftertragtede boliger for både singler, par og mindre familier. De attraktive lejligheder skaber et komfortabelt og indbydende hjem, og da ejendommen er fuldt udlejet, er der et stabilt lejegrundlag.

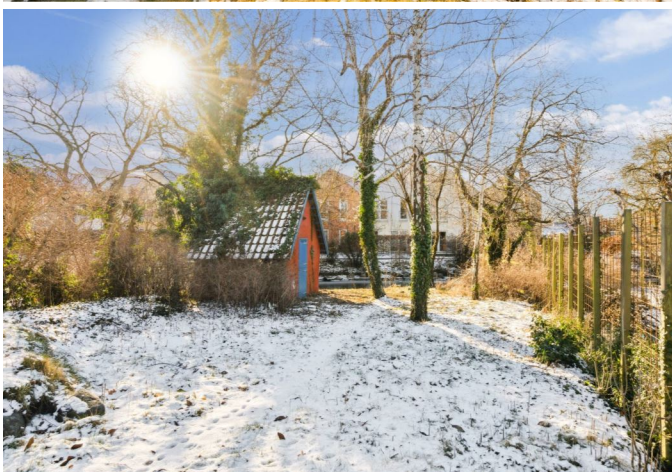
Erhvervslejemål i kælder: Erhvervslejemålet er beliggende i kælderen og har adgang direkte fra Vestergade, hvilket giver god synlighed og nem adgang for kunder og medarbejdere. Lokalet er funktionelt og kan anvendes til forskellige erhvervsformål som butik, kontor eller lager. Kælderen er lyse og fleksible i indretningen og giver mulighed for tilpasning til forskellige erhverv.

Fælles have: Ejendommens fælles have er et hyggeligt og naturskønt udendørsområde, der grænser op til Køge Å. Haven giver et roligt og fredfyldt fristed for både beboere og lejere, hvor de kan nyde den smukke natur og de grønne omgivelser.

Beliggenhed: Ejendommen er centralt placeret i Køge, en by kendt for sin historiske charme og moderne faciliteter. Du er tæt på byens liv med butikker, caféer og restauranter samt offentlig transport med både tog og bus. Køge Å og de omkringliggende grønne områder tilbyder et naturskønt miljø, samtidig med at du er tæt på alle byens faciliteter.

Med ejendommen fuldt udlejet og beliggende i et eftertragtet område, er dette en særdeles god mulighed for en investering med stabilt lejeafkast.

Kontakt os for yderligere information og fremvisning af ejendommen.



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Vestergade 13, 4600 Køge
Kommune	Køge
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
26 Køge bygrunde	1.120 m ²

Arealfordeling

Grundareal	1.120 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		201 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		144 m ²
Boligareal		335 m ²
Etageareal i alt		479 m ²

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	3.900.000
Grundværdi	2.090.200

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Naturgas

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. 12.08.1909 lbnr. 901199-19 Tillægstekst Dok om vinduer mv (HH164/09)
Nr. 2 lyst d. 01.02.1978 lbnr. 2398-19 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 23 Forprioritet Filnavn: 19_G_614
Nr. 3 lyst d. 26.08.1983 lbnr. 16266-19 Tillægstekst Lokalplan nr. 3-11 Forprioritet Filnavn: 19_G_614
Nr. 4 lyst d. 12.02.1997 lbnr. 3416-19 Tillægstekst Lokalplan 3-11.8 Filnavn: 19_C_436
Nr. 5 lyst d. 05.11.1997 lbnr. 29279-19 Tillægstekst Dok om påbud om skiltning m.v.

Nr. 6 lyst d. 06.10.2006 lbnr. 25490-19 Tillægstekst Lokalplan nr. 8-02, spillehaller bestemmelse Forprioritet Filnavn: 19_G_614

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	434.400	0
Erhvervslejemål	191.017	0
I alt årlig leje	625.417	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	9.300.000
-------------	-----------

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		30.727
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		10.800
Udvendig vedligeholdelse		22.650
Administration:		
Administration		18.750
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		8.357
Diverse		2.236
I alt, anslået		93.520

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Vestergade 13, st. lejl. 1		60	86.400	1.440		21.600	21.600
2	Vestergade 13, st. lejl. 2		66	84.000	1.273		21.000	14.000
3	Vestergade 13, 1		128	150.000	1.172		37.500	12.500
4	Vestergade 13, 2		79	114.000	1.443		28.500	19.000
I alt			333	434.400		0	108.600	67.100

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
5	Vestergade 13, Kld		118	191.017	1.619		56.250	
I alt			118	191.017		0	56.250	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	333	434.400	0	108.600	67.100
Erhverv	118	191.017	0	56.250	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	451	625.417	0	164.850	67.100

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