

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Sporup Kirkevej 4, Farre
8472 Sporup

4.195.000 kr.



En unik ejendom med historisk charme og moderne bekvemmeligheder



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
4	Ejendommen
4	Offentlig vurdering
5	Tekniske installationer - løsøre
5	Forsikring
5	Energimærke
5	Offentlige forhold / planer
5	Miljøforhold
5	Tingbog og servitutter
Side	ØKONOMI
7	Købesum
7	Kapitalbehov
7	Moms
7	Ejerpantebreve og afgiftspantebreve
7	Driftsudgifter
7	Likviditetsbudget
8	Købesummens fordeling / afskrivninger
8	Handelsomkostninger
Side	KONTAKTINFORMATION
9	Kontaktinformation

BESKRIVELSE

En unik ejendom med historisk charme og moderne bekvemmeligheder

Velkommen til Sporup Kirkevej 4 i Farre

Denne imponerende villa, opført i 1890 med om- og tilbygninger i 1972 er væsentligt moderniseret af de nuværende ejere, der har skabt en helt særlig og utrolig spændende bolig med masser af muligheder. Ejendommen er opført i 3 længer og har tidligere været anvendt til skole.

Med et boligareal på 387 m² og et erhvervsareal på 147 m² præsenterer denne ejendom en enestående mulighed for dem, der søger en stor bolig, en kombination af bolig og liberalt erhverv eller måske ønsker et flerfamiliehus, hvor der nemt kan laves 3 boliger.

Ejendommen præsenterer sig imponerende med et flot tegltag og charmerende ydre, der straks indfanger opmærksomheden. Indenfor mødes du af en indbydende atmosfære og en bolig i god stand, der straks føles som hjem.

Det store og lækre køkken/alrum danner hjertet i hjemmet, hvor familiens og vennernes hyggelige stunder kan nydes i fællesskab. Her er plads til både madlavning og samvær i en rummelig og lys atmosfære. Køkkenet har nye låger afstemt i tidens varme farver samt store gulvfliser og gulvvarme.

Der er 2 badeværelser, hvoraf det ene er helt specielt og skal opleves. Der er bl.a. store flotte fliser i brusenichen, Vola armaturer i messing og flotte gulvklinker med gulvvarme.

Du får blandt andet også 2 gode stuer med flotte plankegulve, franske døre og brændeovn samt adgang til både en skøn vinterhave og en charmerende havestue. Den største af stuerne har tidligere været skolestue, men er nu en stor, hyggelig stue med brændeovn masser af lysindfald og udkig til en lille sø i haven. Vinterhaven er også et prægtigt rum med loft til kip, synlige bjælker, store vinduespartier, der giver et godt lysindfald og et godt udsyn til haven samt pæne gulvklinker med gulvvarme.

Fra entreen, der også har store gulvfliser og gulvvarme, kan man komme til tagetagen, der tidligere har været anvendt til beboelse af nuværende ejer. Tagetagen er på 150 m², hvoraf 98 m² er registreret som anvendt til beboelse, kan nemt laves til en separat bolig.

Den store gildesal på ca. 50 m², der giver ejendommen en ekstra dimension af fleksibilitet og anvendelighed, forbinder bryggerset med den separate afdeling, hvor der er et stort værelse på ca. 45 m² med eget køkken og badeværelse. Denne del kan evt. også omdannes til en separat bolig eller anvendes til erhverv.

I den vestligste af længerne er der en dobbelt garage på 50 m² samt et hobbyrum på ca. 45 m².

Grunden på 2.570 m² er et kapitel for sig, som skal opleves. Den er smukt anlagt og veltilplantet samt indrettet med et væld af terrasser og opholdsområder. Gårdspladsen har fint plads til mindst 5 - 6 biler.

Beliggende på Sporup Kirkevej i Farre, kan du se frem til et idyllisk og roligt nabolag, samtidig med at du inden for rimelige afstande har adgang til nødvendige faciliteter.

Der er følgende afstande fra Sporup Kirkevej 4:

- 70 m. til rutebus 223 Silkeborg/Randers med stop i Hammel og mulighed for skift til Aarhus
- 70 m. til skolebus til Søndervangs Skolen i Hammel
- 550 m. til Farre Forsamlingshus
- 650 m. til Farre Stadion (boldbaner, disk golf - bålhytte m.m.)
- 650 m. til vuggestue og børnehave
- 4,9 km. til Søndervangsskolen (der er cykelstier og tunneler under de store veje fra Farre)
- 5,1 km. til Go Form Fitness
- 5,4 km. til indkøb (365, Netto, Rema 1000, Superbrugsen og diverse detail)
- 6,3 km. til Hammel idrætscenter med svømmehal og alt i sport
- 10 km. til motorvejs tilkørsel ved Låsby (Aarhus, Silkeborg, Herning)
- 19 km. til Silkeborg C
- 25 km. til Skanderborg C
- 26 km. til Aarhus C
- 34 km. til Randers C

Denne ejendom er en unik mulighed for dem, der søger det bedste af både historisk charme og moderne livsstil. Tag det første skridt mod dit drømmehjem ved at kontakte os i dag for at arrangere en fremvisning.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Sporup Kirkevej 4, Farre, 8472 Sporup
Kommune	Favrskov
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Landzone
Vejforhold	Offentlig
Anvendelse	
Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse og erhverv

Matr. nr.	Areal
25 d Farre By, Sporup	2.570 m²

Arealfordeling

Grundareal	2.570 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		486 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		147 m²
Boligareal		387 m²
Etageareal i alt		534 m²
Sekundære arealer		50 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Sporup Kirkevej 4

- opført / ombygget	1890/1972
- bebygget areal	486 m²
- etageareal	534 m²
- sekundært areal	50 m²
- antal etager	1

Enhed

Sporup Kirkevej 4	Etageareal	387 m²
Fritliggende enfamiliehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Sporup Kirkevej 4	Etageareal	147 m²
Erhverv	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Enhed

Sporup Kirkevej 4	Etageareal	50 m²
Garage	Type Sekundært areal	Afskrivning Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2022	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	2.514.000
Grundværdi	357.000

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle

afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger

El: 230 og 400 volt

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Sælgers seneste årsforbrug af varme udgjorde i 2023:

- 43.970 kWh
- Udgift kr. 37.204,50

Løsøre og inventar

Køkken: Ovn, mrk. Voss. Micro, mrk. Voss. Kogeplade, Opvaskemaskine, mrk. Whirlpool. Emhætte, mrk. Gorenje. Kogeplader, Køleskab.

Lille køkken: Kølefryseskab. komfur, ovn.

Forsikring

Selskab

Policenr.

Gjensidige Forsikring

7745188

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Forsikringen dækker bygningsbrand, anden bygningsskade, svampe- og insektskade, stikledninger og rørskade, glas og sanitet. Forfald 1/1.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

C

Offentlige forhold / planer

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og erhverv

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.

Miljøforhold, grund

Matrikel status: Matriklen er ikke kortlagt.

Region Midtjylland har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

Matriklen er ikke omfattet af områdeklassificering.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 28.03.1956 lbnr. 530-65 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 65_AE_606

Nr. 5 lyst d. 30.01.2014 lbnr. 1005118922 Filnavn: 558fdb75-3894-408a-9d59-3e087823e9ff

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	4.195.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	4.195.000
Handelsomkostninger anslået	47.416
Anslået kapitalbehov	4.242.416

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

Kreditor / beskrivelse	Beløb i kr.
	600.000

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2024		3.027
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	4.212	
Skorstensfejning	588	
Rottebekæmpelse	146	
Sum		4.945
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		13.388
I alt, anslået		21.360

Øvrige bemærkninger

Evt. ejendomsværdiskat er ikke medregnet i driftsudgifterne.

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter	0	0
Udgifter		
Driftsudgifter	21.360	21.360
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	-21.360	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	-21.360	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		-21.360

- skattevirkning ved 25,20%	-5.695
I alt	-15.665

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	4.195.000

Handelsomkostninger, anslået

Tinglysningsafgift skøde	27.050
Advokatsalær skøde	16.293
Moms ekskl. evt. momsrefusion	4.073

Kontant anskaffelsessum	4.242.416
-------------------------	-----------

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	4.195.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	27.050
Advokatsalær - skøde	16.293
Moms	4.073
Handelsomkostninger inkl. moms	47.416

KONTAKTINFORMATION



Real Erhverv Broholm

Din erhvervsmægler & valuar i Aarhus - med landsdækkende samarbejde

Real Erhverv Broholm er en del af RealMæglerne Broholm ApS. Vi betjener erhvervslivet inden for salg og vurdering af erhvervsejendomme samt udlejning af erhvervslokaler i såvel Aarhus som Øst- Midt og Vestjylland. Vi kan assistere dig med opgaver inden for køb og salg af erhvervsejendomme, udlejning og fremleje, afståelse af butiksejemål, valuarvurderinger samt projektudvikling. Vi følger erhvervsmarkedet og kender priser, tendenser og udbud. Via efteruddannelse holder vi os opdaterede på nye regler, love og regulativer, så vi altid kan tilbyde dig den bedste rådgivning. Vi er specialister, når det handler om køb og salg af boligudlejningsejendomme samt valuarvurderinger.

I kraft af vores store netværk og kendskab til området har vi alle forudsætninger for at hjælpe dig med at finde køberen til netop din ejendom eller de lokaler, du søger, bl.a. via et effektivt salgsstyringssystem med indbygget køber- og lejerkartek.

Vi samarbejder med banker, revisorer og advokater. Etik og kvalitet er nøgleord, og vi behandler alle opgaver med seriøsitet, faglighed og diskretion.

EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Broholm ApS
Harald Jensens Plads 1
8000 Aarhus C

Telefon: 86175000
E-mail: 8000@mailreal.dk
Hjemmeside: www.realmaeglerne.dk/broholm

Kontakt

Gunnar Broholm
Indehaver, ejendomsmægler &
valuar, MDE

Mobil: 53525853
E-mail: gunnar@mailreal.dk

