

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Nørrebrogade 16
8722 Hedensted

1.675.000 kr.



Centralbeliggende lille udlejningsejendom i Hedensted



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
8	Ejendommen
8	Offentlig vurdering
8	Tekniske installationer - løsøre
9	Forsikring
9	Energimærke
9	Offentlige forhold / planer
9	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
10	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
11	Købesum
11	Startforrentning
11	Moms
11	Driftsudgifter
11	Handelsomkostninger
11	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
13	Bolig
13	Øvrige
13	Lejemål i alt
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
14	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



2 lejemål plus kælder & P plads

Ejendom med 2 gode lejemål samt en anvendelig kælder med separat indgang.

På Nørrebrogade 16 i Hedensted udbydes denne investeringsejendom med en attraktiv og central placering i en by, der gennem de senere år har oplevet positiv udvikling og stor tilflytning.

Ejendommen indeholder 2 velindrettede lejligheder med gode planløsninger og et attraktivt udlejningspotentiale. Lejlighederne fremstår funktionelle og indbydende, hvilket gør dem attraktive for en bred målgruppe af lejere.

Herudover rummer ejendommen en kælder med en god indretning og mange anvendelsesmuligheder. Kælderen fremstår dog med et vedligeholdelsesbehov.

Udendørs findes en stor gårdsplads med gode parkerings- og opholdsmuligheder samt et mindre udhus, der kan anvendes til opbevaring eller andre praktiske formål.

Ejendommen er beliggende i et attraktivt område tæt på Hedensteds bymidte. Her er kort afstand til indkøb, offentlig transport, skoler, daginstitutioner og fritidsfaciliteter. Samtidig giver den centrale placering nem adgang til motorvejsnettet mellem Vejle, Horsens og Aarhus, hvilket gør området særligt attraktivt for pendlere.

En spændende ejendom med gode udlejningsmuligheder i centrum af byen. Facaden trænger til en kærlig hånd.

Highlights

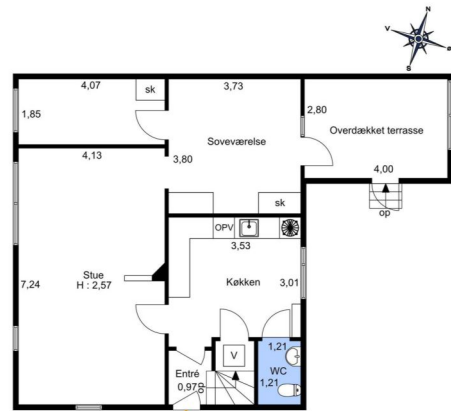
- 2 velindrettede lejligheder
- Central beliggenhed i Hedensted
- Stor gårdsplads med gode anvendelsesmuligheder
- Mindre udhus til opbevaring
- Funktionel kælder
- Tæt på indkøb, skole og offentlig transport
- Gode tilkørselsforhold til E45

1.sal byder på åben køkkenalrum stue samt soveværelse og badeværelse.

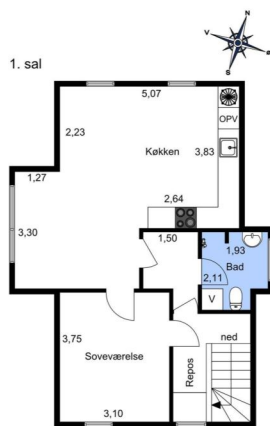
Stueplan byder på Køkken, stue, soveværelse, toilet, kammer, og overdækket terrasse.

Kælderen byder på disponible rum, og bad samt værksted. (ikke godkendt til bolig)





Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.



FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Nørrebrogade 16, 8722 Hedensted
Kommune	Hedensted
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone

Anvendelse

Ejendomsstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
7 cz Hedensted By, Hedensted	495 m ²

Arealfordeling

Grundareal	495 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	103 m ²
Boligareal	142 m ²
Etageareal i alt	142 m ²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Nørrebrogade 16

- opført / ombygget	1933
- bebygget areal	83 m ²
- antal etager	1

Enhed

Nørrebrogade 16, 1	Etageareal	59 m ²
--------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus

Type
Boligareal

Enhed

Nørrebrogade 16, st	Etageareal	83 m ²
---------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus

Type
Boligareal

Bygning nr. 2 - Nørrebrogade 16

- opført / ombygget	1933
- bebygget areal	20 m ²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.670.000
Grundværdi	609.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

Forsikring

Selskab

Policenr.

Alm Brand forsikring A/S

10526949

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

Bestilt 

Offentlige forhold / planer

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 03.10.2024 lbnr. 1016064106 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: 32b7f284-c87f-4233-aa04-bd41663e6b6b

Nr. 2 lyst d. 05.01.1996 lbnr. 790-55 Tillægstekst Lokalplan nr. 94 Filnavn: 55_AN_382

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	140.400	0
Andre lejemål	55.200	55.200
I alt årlig leje	195.600	55.200

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

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for udlejede bolig- og erhvervsarealer.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	1.675.000
-------------	-----------

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 8,33%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2026		3.735
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		6.365
Udvendig vedligeholdelse		14.625
Administration:		
Administration	6.000	
Vandregnskab	4.739	
Sum		10.739
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		5.364
Vand		1.595
Varme kælder		10.876
Vandafledning anslået		4.000
I alt, anslået		57.299

Øvrige bemærkninger

Drift udgifter delvist anslået

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

Beløb i kr.

Tinglysningsafgift - skøde	11.950
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	19.950

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

Beløb i kr.

Udbetaling/Kontantpris	1.675.000
Handelsomkostninger anslået	19.950
- Refusion depositum	33.900
Investeret kapital	1.661.050

Forrentning af investeret kapital

Beløb i kr.

Lejeindtægter iht. budget	195.600
---------------------------	---------

- Driftsudgifter iht. budget	57.299
Nettoleje til forrentning	138.301

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{138.301 \times 100}{1.661.050} = 8,33\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer	Nørrebrogade 16 Stuen	83	76.800	925		18.000	
2	Boliglejer	Nørrebrogade 16 1. sal	59	63.600	1.078		15.900	
I alt			142	140.400		0	33.900	0

Øvrige (specifikation af evt. andre typer lejemål)

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
3	Kælder depot anslået	Kælder depot anslået	83	48.000	578			
4	3 ekstra p pladser af 200 pr md.	3 ekstra p pladser af 200 pr md.		7.200				
I alt			83	55.200		0	0	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	142	140.400	0	33.900	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	83	55.200	0	0	0
Lejemål i alt	225	195.600	0	33.900	0

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Trekantsområdet 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