

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Storegade 30
4780 Stege

3.000.000 kr.



Centralt beliggende i bymidte - grund ned til vandet



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
7	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
8	Energimærke
8	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
8	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
9	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
10	Købesum
10	Moms
10	Driftsudgifter
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
11	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Værelse

Ejendommen rummer mange muligheder

Velbeliggende kombinationsejendom med erhverv og bolig. Ejendommen ligger direkte ud til hovedgaden i Stege og har dermed **meget god synlighed og eksponering**, samtidig med at den har en unik placering tæt på vandet.

Ejendommen består af en **erhvervsdel i stueplan** samt en **boligdel på 1. og 2. sal**.

Erhvervsdelen

Erhvervsarealet udgør **473 m²** og har tidligere været anvendt til **restaurant og festlokaler**. Lokalerne fremstår derfor særdeles velegnede til fortsat restaurationsdrift, selskabslokaler eller andre former for erhverv.

Der forefindes et **større industrikøkken med diverse faciliteter**, som understøtter drift af restauration eller catering. Endvidere er der installeret **udsugningsanlæg** i ejendommen.

Den centrale placering i byen giver gode muligheder for både erhvervsdrivende og investorer, der ønsker synlighed og tilgængelighed.

Boligdelen

Boligen er beliggende på **1. og 2. sal** og udgør et samlet boligareal på **195 m²**. Boligdelen fremstår rummelig og har **mulighed for opdeling i flere enheder**, hvilket kan være attraktivt for investorer eller til kombineret bolig- og udlejningsformål.

Grund og omgivelser

Ejendommen består af **to matrikler**, og er på i alt **2.414 m²**

Ejendommen har en attraktiv placering **ud mod vandet**. På matriklen nærmest vandet findes en **parkeringsplads, som administreres af Vordingborg Kommune**, hvilket giver gode parkeringsmuligheder i området.

Den yderste del af arealet mod vandet er udlagt som **grønt område**, hvilket bidrager til en attraktiv og åben beliggenhed.

Tekniske forhold

Ejendommen er opvarmes med **fjernvarme** og har Energimærke: **C**



Spisestue



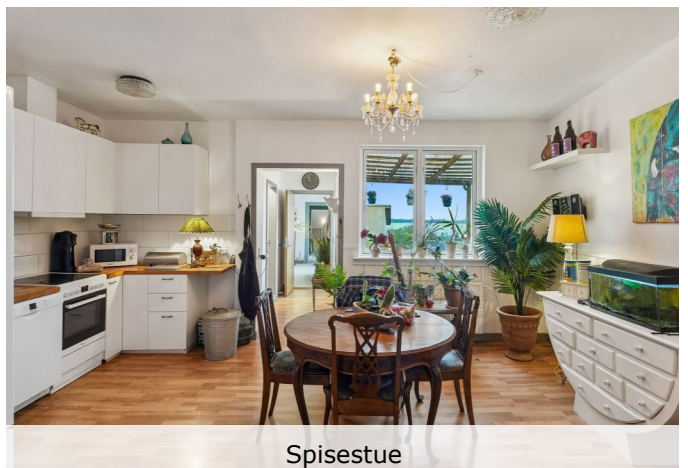
Køkken



Køkken



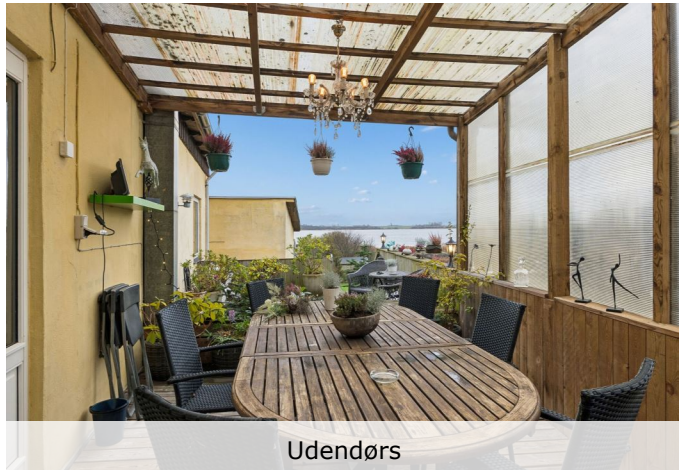
Soveværelse



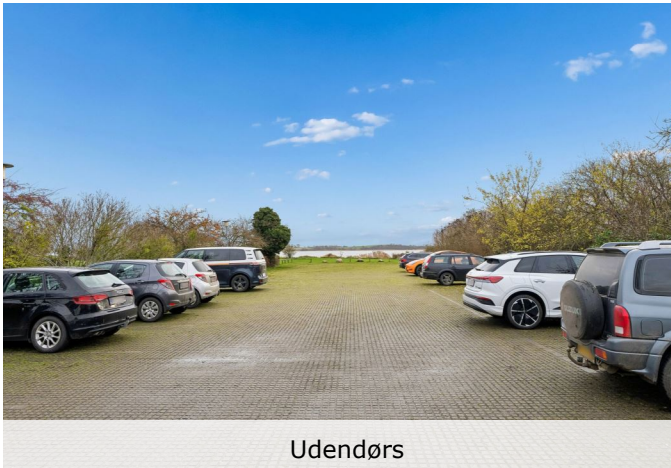
Spisestue



Badeværelse



Udendørs



Udendørs



Udendørs

FAKTA

Ejendommen

Beliggende Storegade 30, 4780 Stege

Kommune Vordingborg
Region Region Sjælland
Zonestatus Byzone

Anvendelse

Ejendomstype Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
84 b Stege Bygrunde	1.824 m ²
84 a Stege Bygrunde	590 m ²
Areal i alt ifølge Kommunale oplysninger	2.414 m ²

Arealfordeling

Grundareal	2.414 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		473 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		473 m ²
Boligareal		195 m ²
Etageareal i alt		668 m ²

Udenomsarealer / området

Ejendommens udeareal er primært udlagt til parkeringsplads.
På bagerste del af matrikel 84b er der større græsareal med udsigt ud over nordet.

Parkering / Ladestandere

Parkeringsplads på matrikel 84b er primært udlagt til parkeringsareal som benyttes som offentlig parkeringsplads. Der foreligger aftale med Vordingborg kommune om vedligeholdelse mv. af området.

Ladestandere Nej

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Storegade 30

- opført / ombygget 1891/2015
- bebygget areal 473 m²
- antal etager 2

Enhed

Storegade 30 Etageareal 473 m²

Restaurant, café og
konferencecenter uden overnatning Type
Erhvervsareal

Enhed

Søndersti 9C Etageareal 195 m²

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus
eller to-familiehus Type
Boligareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2023

	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	2.440.000
Grundværdi	1.036.000

Tekniske installationer - løsøre

Ventilationsanlæg

Kloak

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 230 og 400 volt

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Løsøre og inventar

Industrikøkken

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 forretning

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.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 11.03.1873 lbnr. 931785-29 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv

Nr. 2 lyst d. 20.05.1966 lbnr. 931786-29 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Nr. 3 lyst d. 11.11.1985 lbnr. 19976-29 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 29_B-M_439

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	90.000	0
I alt årlig leje	90.000	0

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

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	3.000.000
-------------	-----------

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		11.189
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		5.000
Udvendig vedligeholdelse 2026		43.150
Administration:		
Administration		5.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		19.773
I alt, anslået		84.112

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Sjælland ApS
Naverland 34
2600 Glostrup

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

Kontakt

Brian Skov Andersen
Erhvervsmægler, Valuar, HD,
Indehaver.

Mobil: 29854626
E-mail: bsa@mailreal.dk