Real Erhverv Sjælland ApS
/ CVR-nr. 45204987
Naverland 34 / 2600 Glostrup
Tlf. 77334141 / erhverv-sjl@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjælland

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

Side	FAKTA
7	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
8	Tekniske installationer - løsøre
8	Energimærke
8	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
8	Tingbog og servitutter

Side	LEJEFORHOLD
9	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
10	Købesum
10	Moms
10	Driftsudgifter

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 f**jernvarme** 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 m²
84 a Stege Bygrunde	590 m²
Areal i alt ifølge Kommunale oplysninger	2.414 m²

Arealfordeling

Grundareal	2.414 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		473 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		473 m²
Boligareal		195 m²
Etageareal i alt		668 m²

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

Efterregulering af grundskyld og dækningsafgift for skatteårene 2022-2023 sker hos den, der ejer erhvervsejendommen på det tidspunkt, hvor efterreguleringen finder sted. Det gælder også, selvom efterreguleringerne af disse skatteår først sker

efter 2024, hvor reglerne ændres.

Efterregulering fra og med skatteåret 2024
Grundskyld og dækningsafgift opkrævet over Skattekontoen vil blive efterreguleret hos den ejer, der ejede erhvervsejendommen på det tidspunkt, som efterreguleringen omhandler.

Er der sket ejerskifte, vil den tidligere ejer både modtage en eventuel efteropkrævning og en eventuel udbetaling af for meget betalt grundskyld og dækningsafgift. Den nye ejer vil hæfte for betalingen med sin erhvervsejendom i de situationer, hvor den tidligere ejer ikke betaler, fx hvis den tidligere ejer ikke findes længere.
Sælger er ikke bekendt med der er indeholdt ubetalt grundskyld knyttet til ejendommen.

Tekniske installationer - løsøre

Ventilationsanlæg

Kloak
Afløb til 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 varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Filnavn: 29_B-M_439

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	90.000	0
Erhvervslejemål	240.000	240.000
I alt årlig leje	330.000	240.000

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

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

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	3.000.000

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
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-sjælland

Kontakt

Brian Skov Andersen
Erhvervsmægler, Valuar, HD,
Indehaver.

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