

## 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>**. 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 m<sup>2</sup>**

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 <sup>2</sup>
84 a Stege Bygrunde	590 m <sup>2</sup>
Areal i alt ifølge Kommunale oplysninger	2.414 m <sup>2</sup>

### Arealfordeling

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

### 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 m<sup>2</sup>  
- antal etager 2

#### Enhed

Storegade 30 Etageareal 473 m<sup>2</sup>

Restaurant, café og Type  
konferencecenter uden overnatning Erhvervsareal

#### Enhed

Søndersti 9C Etageareal 195 m<sup>2</sup>

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus Type  
eller to-familiehus 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](mailto:erhverv-sjl@mailreal.dk)  
Hjemmeside:  
[www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjaelland](http://www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjaelland)

## Kontakt

Brian Skov Andersen  
Erhvervsmægler, Valuar, HD,  
Indehaver.

Mobil: 29854626  
E-mail: [bsa@mailreal.dk](mailto:bsa@mailreal.dk)