

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Grønnevej 1, Gravens
6040 Egtved

1.895.000 kr.



Renoveret udlejningsejendom med 2 gode lejligheder!



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	Miljøforhold
7	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
8	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Startforrentning
9	Moms
9	Ejerpantebreve og afgiftspantebreve
9	Driftsudgifter
9	Handelsomkostninger
9	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	TEGNINGER OG KORT
11	Tegning
11	Tegning
12	Tegning
12	Kort
<hr/>	
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
13	Bolig
13	Lejemål i alt
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
14	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Flot renoveret ejendom i god stand med veldisponerede lejligheder.

Nu udbydes denne indflytningsklare villa, som er løbende renoveret, senest i 2010, og i dag står yderst præsentabel. Bygningen er i 3 plan og er et tidligere missionshus, hvilket bemærkes indvendigt, heriblandt en yderst god loftshøjde i dele af stueetagen. Boligen er i dag opdelt i 2 enheder, og er derfor helt ideel for 2 familier, som ønsker at bo under samme tag. Indenfor kort afstand fra ejendommen er der indkøb, skole, offentlig transport og daginstitutioner. Derudover kan de omkringliggende storbyer som Vejle og Kolding nås på ca. 20 minutters kørsel.

Boligens stueetage entres via hoveddøren, hvor man træder ind i en rummelig entre. Fra entreen er der nedgang til underetagen, samt adgang til køkken-alrum og badeværelse med bruseniche. Køkkenet er fra HTH og byder på god bord- og skabsplads. Alrummet har plads til spisebord, og inviteres der mange gæster på besøg, kan den charmerende firfløjet dør åbnes op, hvorefter der er plads til den store familiesammenkomst. Alrummet giver adgang til stort terrasseareal. Videre fra alrummet findes den herskabelige stue med en loftshøjde på over 3 meter. Her er plads til stort sofaarrangement. Fra stuen er der adgang til 2 værelser, der har samme loftshøjde som stuen. Underetagen består af et stort disponibelt rum, toilet og mulighed for opsætning af vaskemaskine og tørretumbler. Underetagen har også direkte adgang udefra, og giver derfor mulighed for henstilling af motorcykler eller andet der skal beskyttes mod vind og vejr.

1. salen har egen entre, hvor der er mulighed for opsætning af vaskemaskine og tørretumbler. Herfra er der trappeopgang til boligen. For enden af trappen er køkken-alrummet. Her er stilen fortsat med køkken fra HTH og god plads til at udfolde sig i køkkenet. Alrummet giver plads til spisebord hvor venner og familie kan samles. Fra alrummet er der adgang til et godt, lyst værelse, samt adgang til et badeværelse med bruseniche. Stuen ligger i åben forbindelse til alrummet, der kun separeres af et par enkelte trappetrin. I stuen er der ført loft til kip, loftet er beklædt med troldekt og de store veluxvinduer giver et behageligt lysindfald.





FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Grønnevej 1, Gravens, 6040 Egtved
Kommune	Vejle
Region	Region Syddanmark
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Fælles/privat

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal	heraf vej
58 h Ø. Starup By, Ø. Starup	792 m ²	216 m ²

Arealfordeling

Grundareal	792 m ²	heraf vej 216 m ²
Bebygget areal		141 m ²
Boligareal		241 m ²
Etageareal i alt		241 m ²

Parkeringsforhold

Parkeringspladser	Ja
-------------------	----

De på matriklen, tilstedeværende, parkeringspladser.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Grønnevej 1

- opført / ombygget	1955
- bebygget areal	141 m ²
- antal etager	1

Enhed

Grønnevej 1	Etageareal	241 m ²
-------------	------------	--------------------

Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)	Type Boligareal
---	--------------------

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2024	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.661.000
Grundværdi	348.000

Ejendomsværdien er anslået.

Foreløbig 2024 vurdering

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Varme: Naturgas

Løsøre og inventar

1 sal:
Køleskab + fryser i forlængelse: Blomberg

Emhætte: Thermex
Kogeplader: Ukendt
Ovn: Voss x 2
Opvaskemaskine: Bosch

2 sal:
Ovn: Govenje
Køleskab + fryser i forlængelse: Bosch

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen



Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Kommuneplan - 12.B.1 Boligområde ved Toften og Ådalsvej i Gravens
Kommuneplan - 12.C.1 Centerområde ved Bramdrupvej i Gravens

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

Øvrige bemærkninger

Kloakering

Ejendommen er i dag fælleskloakeret. I fremtiden skal kloaken separeres jf. gældende spildevandsplan. Tidspunkt og udgift hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

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.

Forurening på V1 / V2 niveau

Nej.

Områdeklassificering

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Olie-/tankanlæg

Nej.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 20.08.1934 Dok om færdselsret mv.
Nr. 2 lyst d. 06.03.1987 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	189.600	0
I alt årlig leje	189.600	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.895.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 8,66%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

<i>Kreditor / beskrivelse</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Middelfart Sparekasse	400.000

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		2.923
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		4.000
Renholdelse / vicevært:		
Vicevært		2.000
Udvendig vedligeholdelse 2025		12.050
Administration:		
Administration		5.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		2.398
I alt, anslået		28.371

Øvrige bemærkninger

Grundskyld 2025
Renovation anslået

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	6.625
Advokat (Anslået)	5.000
Handelsomkostninger inkl. moms	11.625

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	1.895.000
Handelsomkostninger anslået	11.625
- Refusion depositum	44.400
Investeret kapital	1.862.225

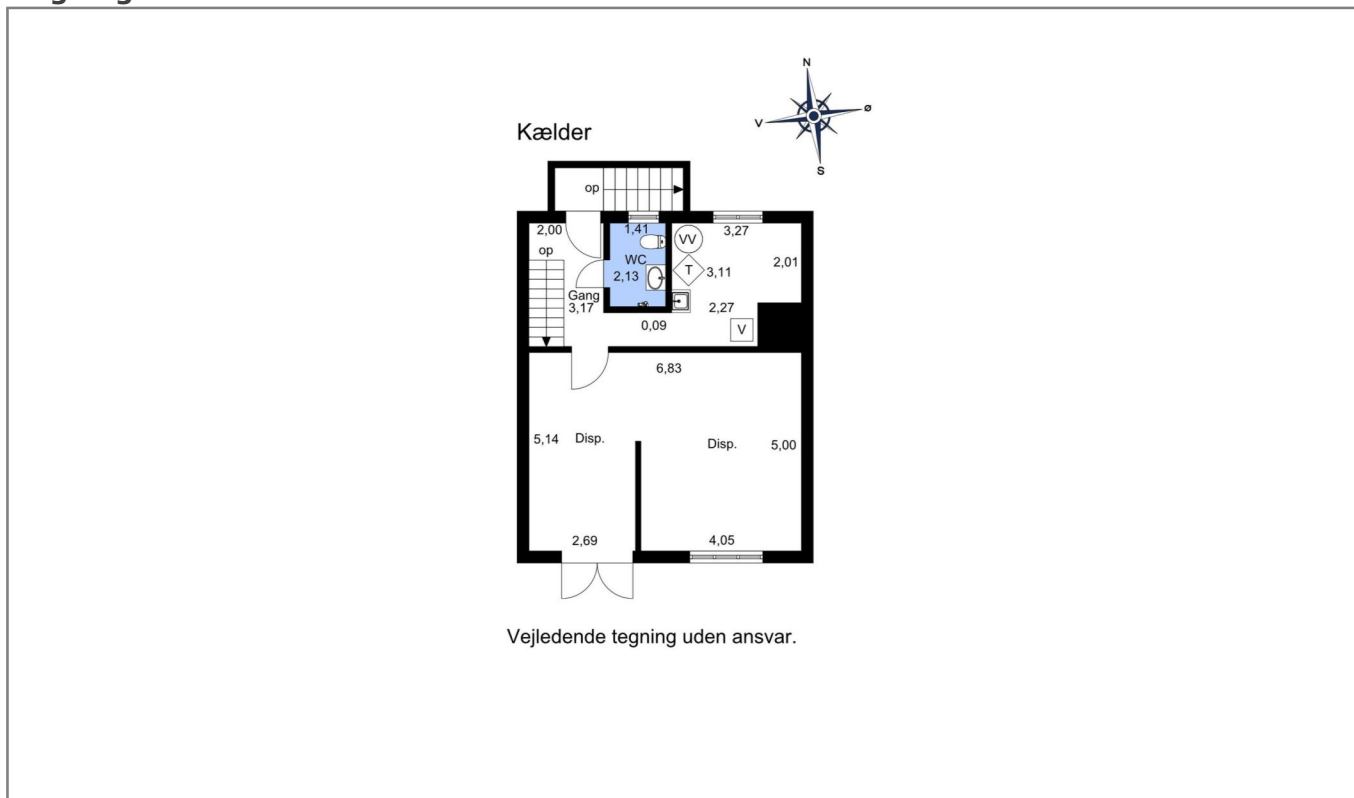
Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

Lejeindtægter iht. budget	189.600
- Driftsudgifter iht. budget	28.371
Nettoleje til forrentning	161.229

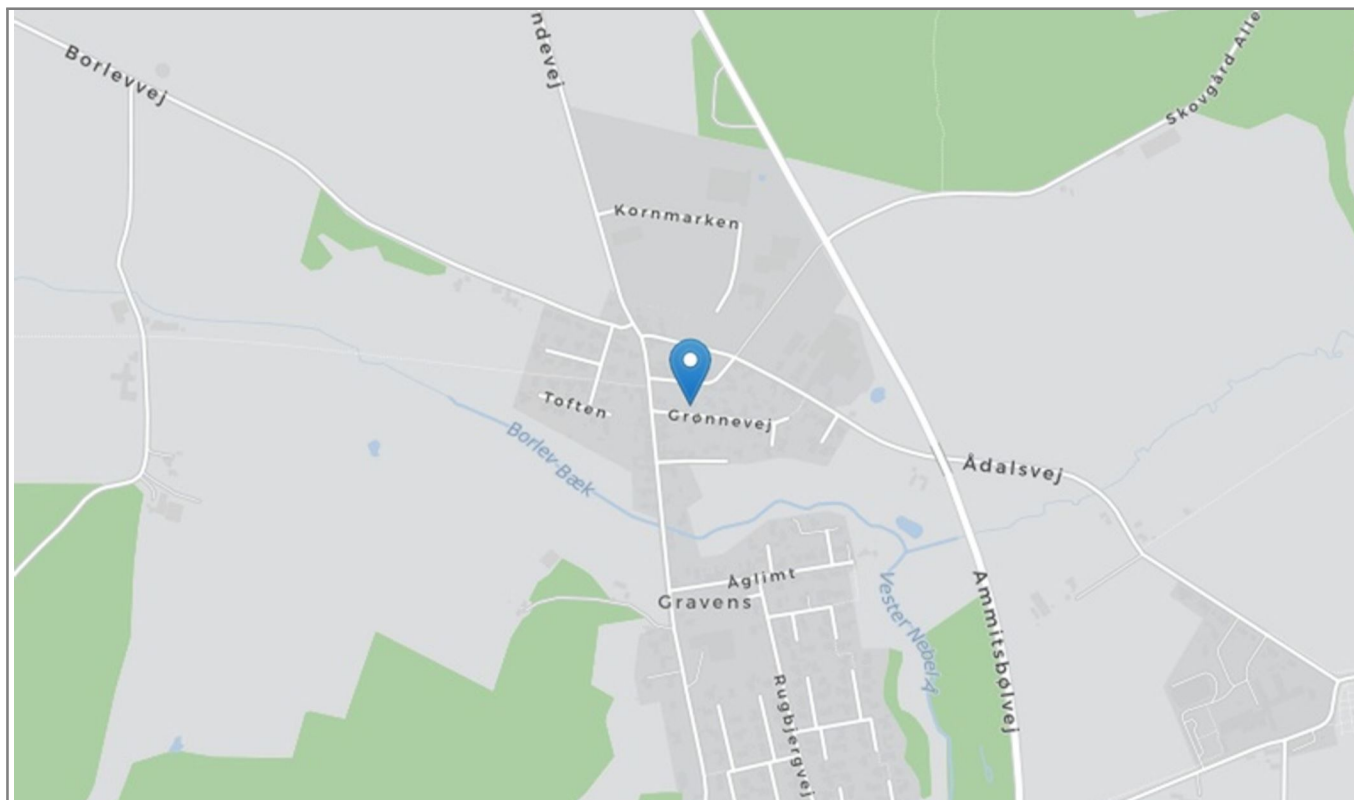
Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{161.229 \times 100}{1.862.225} = 8,66\% \text{ (anslået)}$$

Tegning



Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer	Grønnevej 1, st.	141	96.000	681		24.000	
2	Boliglejer	Grønnevej 1, 1.	100	93.600	936		20.400	
I alt			241	189.600		0	44.400	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	241	189.600	0	44.400	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	241	189.600	0	44.400	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