

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Ahlefeldvej 12
6300 Gråsten

2.795.000 kr.



Attraktiv udlejningsejendom med 4 velholdte lejemål i Gråsten



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
6	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
8	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
9	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
10	Købesum
10	Startforrentning
10	Moms
10	Ejerpantebreve og afgiftspantebreve
10	Driftsudgifter
10	Startforrentning, specificeret
Side	KONTAKTINFORMATION
12	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Her får du en solid investering i en ejendom med fire lejligheder, alle i fin stand og klar til udlejning. Ejendommen er beliggende i et roligt og eftertragtet område i Gråsten, som byder på en perfekt kombination af nærhed til byliv og naturskønne omgivelser.

Her får du en solid investering i en ejendom med fire lejligheder, alle i fin stand og klar til udlejning. Ejendommen er beliggende i et roligt og eftertragtet område i Gråsten, som byder på en perfekt kombination af nærhed til byliv og naturskønne omgivelser.

Beliggenheden er ideel med kort afstand til skole, indkøbsmuligheder samt et væld af fritidsaktiviteter, hvilket gør ejendommen attraktiv for både familier og enkeltpersoner.

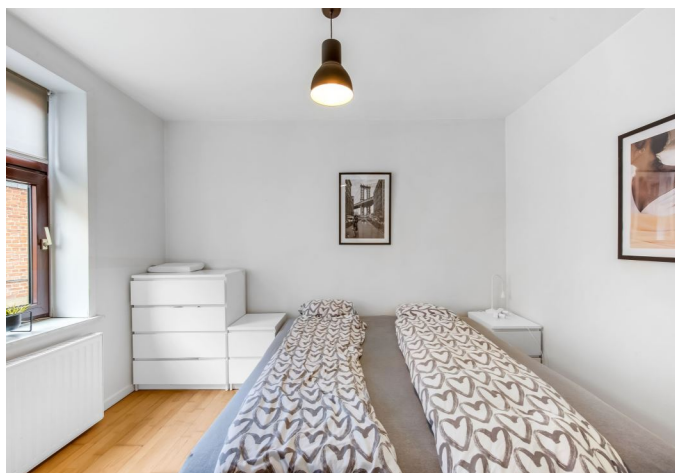
Lejemålene er på henholdsvis 90, 112, 50 og 62 kvm.

Lejemålene er velholdte og løbende vedligeholdte, hvilket sikrer en stabil og problemfri drift.

En oplagt mulighed for investorer, der ønsker en tryk og langsigtet indtægtskilde i en populær bydel.

Kontakt os i dag for en fremvisning og yderligere information.





FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Ahlefeldvej 12, 6300 Gråsten
Kommune	Sønderborg
Region	Region Syddanmark
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
274 Gråsten, Gråsten-Adsbøl	1.129 m ²

Arealfordeling

Grundareal	1.129 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		210 m ²
Boligareal		314 m ²
Etageareal i alt		314 m ²

Brugsret

Brugsret ifølge Sælger til: Ikke oplyst

Fredning / bevaringsværdig

Bevaringsværdig:

Køber er gjort bekendt med at der jf. BBR-Ejermeddelelsen fremgår, at ejendommen har bevaringsværdi på 4.

Parkeringsforhold

Der er parkeringspladser på grunden

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Ahlefeldvej 12

- opført / ombygget	1923
- bebygget areal	152 m ²
- antal etager	2

Enhed

Ahlefeldvej 12, 1	Etageareal	112 m ²
-------------------	------------	--------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal
--	--------------------

Enhed

Ahlefeldvej 12, 2	Etageareal	50 m ²
-------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal
--	--------------------

Enhed

Ahlefeldvej 12, st, mf	Etageareal	90 m ²
------------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal
--	--------------------

Enhed

Ahlefeldvej 12A, st, th	Etageareal	62 m ²
-------------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal
--	--------------------

Bygning nr. 2 - Ahlefeldvej 12

- opført / ombygget	1000
- bebygget areal	58 m ²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurderingÅr 2020Beløb i kr.

Ejendomsværdi	830.000
Grundværdi	263.300

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under omvurdering, og at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændrede som følge af en ændret vurdering. Dette vil få konsekvens for købers fremtidige ejerudgift. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligsigten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Tekniske installationer - løsøre**Kloak**

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varmer: Fjernvarme/blokvarme

Der er separate målere på alle lejemål *

Løsøre og inventar

De hårde hvidevarer, der tilhører ejendommen. Der henvises til lejekontrakter.

Øvrige bemærkninger**Separatkloakering:**

Jf. BBR, ejendomsdatarapporten og kloakopland - 42009, er der givet påbud mod at der skal separat kloakeres. Sælger oplyser at der er separat kloakeret.

Tilslutningspligt:

Køber er gjort bekendt med, at der jf. tinglyste servitut og ejendomsdatarapporten, er forsyningspligt til fjernvarme.

Energimærke

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

EnergimærkeHele ejendommen**C****Offentlige forhold / planer****Lokalplaner / kommuneplaner****Planer for ejendommen:**

- Lokalplan, Offentlig formål, Gråsen skole mm. plannr. 15-513
- Kommuneplan 2023-2025

Der henvises til ejendomsdatarapporten og OIS.

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

- Kloakopland - 42009

Der henvises til ejendomsdatarapporten og OIS.

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

Region Syddanmark har vurderet, at der ikke er grundlag for at kortlægge matriklen.

Miljøforhold, øvrige bemærkninger

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i skovbyggelinje. Køber opfordres til at læse mere omkring dette på miljøportal.dk.

Tingbog og servitutter

- Nr. 1 lyst d. 19.09.1923 lbnr. 908918-44 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 11.02.1956 lbnr. 532-44 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Nr. 3 lyst d. 24.12.1958 lbnr. 3901-44 Tillægstekst Dok om oversigt mv, hegn, hegnsmur mv
Nr. 4 lyst d. 05.06.1959 lbnr. 1911-44 Tillægstekst Dok om fri adgang til beskyttelsesbunker
Nr. 5 lyst d. 21.01.1976 lbnr. 584-44 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 125 Filnavn: 44_F_97

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	231.000	0
I alt årlig leje	231.000	0

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

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	2.795.000
-------------	-----------

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 5,83%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

Kreditor / beskrivelse

Beløb i kr.

Frøs Sparekasse	625.000
Tinglyst pr. 02.07.2021	

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		6.998
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		11.259
Vand / vandafledning / el:		
Vandafgift		10.885
Renholdelse / vicevært:		
Vicevært		2.000
Udvendig vedligeholdelse		23.550
Administration:		
Administration		8.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		5.235
Rottebekæmpelse		159
I alt, anslået		68.087

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

Beløb i kr.

Udbetaling/Kontantpris	2.795.000
Handelsomkostninger anslået	31.150
- Refusion depositum	31.250
Investeret kapital	2.794.900

Forrentning af investeret kapital

Beløb i kr.

Lejeindtægter iht. budget	231.000
- Driftsudgifter iht. budget	68.087
Nettoleje til forrentning	162.913

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{162.913 \times 100}{2.794.900} = 5,83\% \text{ (anslået)}$$

KONTAKTINFORMATION

**Realmæglerne Aabenraa - Professionel rådgivning og handel med erhvervsejendomme**

Vores mæglerbutik i Aabenraa er specialiseret i salg og udlejning af erhvervsejendomme og tilbyder skræddersyet rådgivning og løsninger til både små og store virksomheder. Vi har stor erfaring med at hjælpe kunder med at finde den rette løsning, uanset om det måtte være køb eller leje.

Vi har et tæt netværk og kender det lokale marked i Sønderjylland, hvilket giver os en unik indsigt i de bedste muligheder for erhvervslivet. Vores team af erfarne mæglere tilbyder kompetent rådgivning gennem hele købs- eller lejeprocessen og sikrer, at vores kunder træffer informerede beslutninger.

Vores udvalg af erhvervsejendomme spænder fra moderne kontorbygninger i byens centrum til større industriejendomme tæt på motorveje og transportknudepunkter. Vi samarbejder med både private og erhvervslivet og fokuserer på at skabe den bedste løsning for vores kunders specifikke behov og ønsker.

EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS
Ramsherred 29B, st. th.
6200 Aabenraa

Telefon: 22836100
E-mail: aabenraa@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/Aabenraa

Åbningstider

Mandag	9.00-16.00
Tirsdag	9.00-16.00
Onsdag	9.00-16.00
Torsdag	9.00-16.00
Fredag	9.00-16.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

Kontakt

Allan Honnens

Mobil: 60243004
E-mail: ah@mailreal.dk