

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Vestergade 29
6500 Vojens

1.500.000 kr.

To gode boliglejemål og et erhvervslejemål



Flot vedligeholdt ejendom



BESKRIVELSE OG BILLEDER



Flot vedligeholdt ejendom med to gode lejligheder og erhvervslejemål med synlig og central beliggenhed.

Flot vedligeholdt ejendom med to gode lejligheder og erhvervslejemål med synlig og central beliggenhed. Central beliggende i Vojens by, har vi nu fornøjelsen af at udbyde denne fine ejendom. Ejendommen er godt beliggende på Vestergade, centralt i Vojens og har altid haft et godt udlejningsniveau på såvel erhverv som lejlighederne.

Erhvervslejemålet er opdelt med en stor butik med gode facader og et fint baglokale med toiletfaciliteter, samt en god kælder med masser af opbevaringsplads.

På 1. sal findes en god lejlighed med 2 store værelser, et fint køkken, en stor stue, et badeværelse og udgang til en stor tagterrasse.

På 2. sal findes en top moderne lejlighed med 2 store værelser, køkken/alrum og stue ud i et og et stort badeværelse.

Bag ved ejendommen findes gode p-plads faciliteter.

Hele ejendommen fremstår generelt flot vedligeholdt.

Erhvervsdelen i ejendommen Vestergade 29 kan omdannes til bolig ved byggetilladelse. En ændret anvendelse fra erhvervslejemål til bolig er ikke i strid med lokalplanen. Ejendommen er beliggende i lokalplanens delområde 1, hvor det fremgår at området kun må anvendes til bolig- og erhvervsformål.

Al henvendelse med spørgsmål til ejendommen samt aftale om fremvisning skal ske til RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS, tlf. 70707874 eller mail: 6100@mailreal.dk.











FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Vestergade 29, 6500 Vojens
Kommune	Haderslev
Region	Region Syddanmark
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
115 Vojens Ejerlav, Vojens	182 m ²

Arealfordeling

Grundareal	182 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	140 m ²
Erhvervsareal m/afskrivninger	125 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger	125 m ²
Boligareal	170 m ²
Etageareal i alt	420 m ²

Fredning / bevaringsværdig

Ejendommen er registreret som bevaringsværdi.

Parkeringsforhold

Parkeringspladser, antal	3 stk.
--------------------------	--------

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Vestergade 29

- opført / ombygget	1923/1983
- bebygget areal	140 m ²
- etageareal	295 m ²
- antal etager	2

Enhed

Vestergade 29, 1	Etageareal	110 m ²
------------------	------------	--------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus
eller to-familiehus

Type
Boligareal

Enhed

Vestergade 29, 2	Etageareal	60 m ²
------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus
eller to-familiehus

Type
Boligareal

Enhed

Vestergade 29, st	Etageareal	125 m ²
-------------------	------------	--------------------

Enhed til detailhandel

Type
Erhvervsareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2023	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.007.000
Grundværdi	520.000

Tekniske installationer - løvsøre

Kloak

Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

Der er separate målere på alle lejemål.

Løvsøre og inventar

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

Forsikring

Selskab

Policenr.

Sønderjysk Forsikring A/S

1265639

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Forsikringen dækker:

- brand, bygningskasko, kortslutning

Forsikringen dækker ikke:

- husejeransvar, svamp og insekt, glas og kumme, udvidet rørskade og hærværk

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

C

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Uddrag af lokalplan nr. 24

Områdets anvendelse - delområde 2:

Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til erhverv som følgende: Mindre værksteds- og lagervirksomhed samt mindre forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende virksomheder. Udendørs oplag må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse. Der må ikke drives nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til gene for de omboende. Inden for området må der ikke indrettes butikker, pengeinstitutter, restauranter og lignende.

Bekræftelse fra kommunen:

Erhvervsdelen i ejendommen Vestergade 29 kan omdannes til bolig ved byggetilladelse. En ændret anvendelse fra erhvervslejemål til bolig er ikke i strid med lokalplanen. Ejendommen er beliggende i lokalplanens delområde 1, hvor det fremgår at området kun må anvendes til bolig- og erhvervsformål.

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

Byggesager – bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for ejendommen udgør 65%.

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.

Områdeklassificering

Hvis ejendommen er beliggende i byzone, er eller kan ejendommen være områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Tingbog og servitutter

09.04.1980 Lokalplan nr. 24

12.08.1987 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

10.07.2001 Dok om fælles parkeringsareal, grundejer- forening mv.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	111.600	0
Erhvervslejemål	96.000	96.000
I alt årlig leje	207.600	96.000

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

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.500.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.500.000
Handelsomkostninger anslået	23.350
-Refusion depositum	27.900
Anslået kapitalbehov	1.495.450

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 10,99%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

Kreditor / beskrivelse	Beløb i kr.
Ejerpantebrev Nordea Bank Danmark	200.000

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		5.283
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		6.400
Grundejerforening / ejerforening		2.400
Udvendig vedligeholdelse 2022		11.250
Administration:		
Administration		7.500
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		10.419
I alt, anslået		43.252

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	1.500.000
Handelsomkostninger anslået	23.350
- Refusion depositum	27.900
Investeret kapital	1.495.450

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	207.600
- Driftsudgifter iht. budget	43.252
Nettoleje til forrentning	164.348

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{164.348 \times 100}{1.495.450} = 10,99\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 12.09.2022

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
2	Boliglejer	Vestergade 29, 1., Vojens	110	57.600	524		14.400	
3	Boliglejer	Vestergade 29, 2., Vojens	60	54.000	900		13.500	
I alt			170	111.600		0	27.900	0

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Erhvervslejer	Vestergade 29, st., Vojens	125	96.000	768			
I alt			125	96.000		0	0	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	170	111.600	0	27.900	0
Erhverv	125	96.000	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	295	207.600	0	27.900	0

KONTAKTINFORMATION



RealMæglerne Erhverv Midt- og Sydvestjylland ApS

RealMæglerne Erhverv er det stærke alternativ til de store erhvervsmæglerkæder. Vi hjælper med både vurdering og salg af alle typer erhvervsejendomme, herunder investeringsejendomme, blandet bolig- og erhverv, lager- og produktionsejendomme m.v. Vi står ligeledes klar til at hjælpe med udlejning af erhvervslokaler.

Intet er for småt, men noget er for stort. Såfremt der er tale om meget store erhvervsejendomme, investeringer på internationalt niveau eller lignende kan vi tilbyde vores hjælp sammen med vores øvrige stærke samarbejdspartnere.

Vi har ligeledes en boligafdeling, og vi kan således tilbyde markedsføring til den kundetype, der passer til netop din ejendom. F.eks. vil blandet bolig- og erhvervsejendomme kunne blive annonceret på både vores bolig og erhvervssite samt boligsiden.dk og ejendomstovet.dk.

Har du brug for en vurderingsrapport på din ejendom f.eks. til regnskabet eller internt salg mellem selskaber og lignende, så står vi naturligvis også klar til at hjælpe med det.

Har du en erhvervsejendom – uanset type, så kontakt os gerne for et uforpligtende tilbud netop på den opgave, du skal have løst.

EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Midt- og Sydvestjylland ApS
Vestergade 2
7323 Give

Telefon: 70232280
E-mail: 7323@mailreal.dk
Hjemmeside: www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Åbningstider

Mandag	8-16
Tirsdag	8-16
Onsdag	8-16
Torsdag	8-16
Fredag	8-16
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

Kontakt

Maiken Nørtoft
Ejendomsmægler, valuar, aut.
køberådgiver, MDE

Mobil: 24790949
E-mail: mai@mailreal.dk

