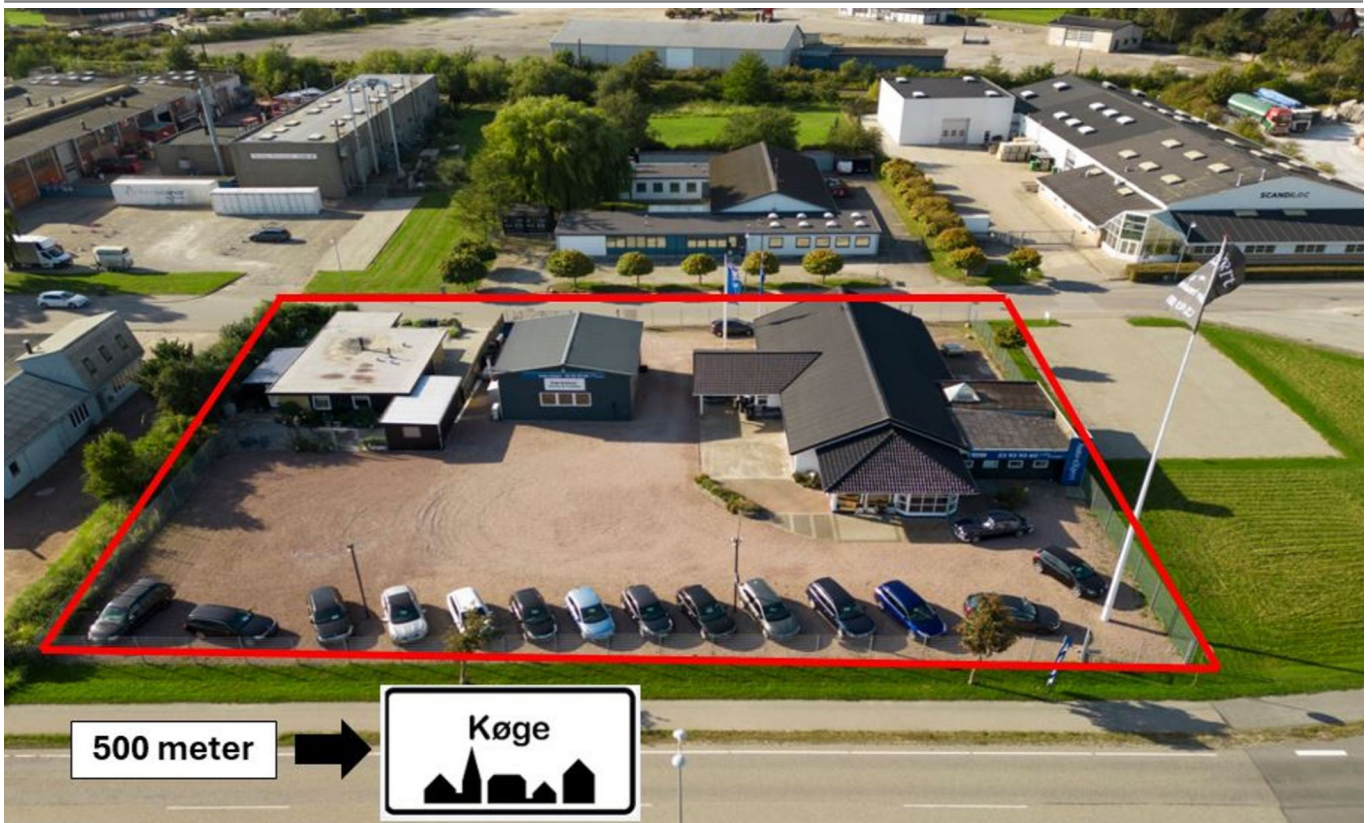


SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Solvangsvej 18
4681 Herfølge

6.650.000 kr.



Erhvervsejendom med bolig



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

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

Side	ØKONOMI
6	Købesum
6	Moms
6	Driftsudgifter
6	Købesummens fordeling
6	Handelsomkostninger

Side	TEGNINGER
7	Tegning
7	Tegning
8	Tegning

Side	KONTAKTINFORMATION
9	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Stor synlighed og mulighed for yderligere bebyggelse

Beliggenhed og synlighed

Ejendommen er beliggende i et veletableret erhvervsområde i Herfølge med **stor synlighed ud til Vordingborgvej**. Den centrale placering giver virksomheden **gode eksponeringsmuligheder**, og der er **kort afstand til både Køge centrum, motorvej og hovedvej**, hvilket gør adressen attraktiv og nemt tilgængelig for både ansatte, leverandører og samarbejdspartnere.

Erhvervsfaciliteter

Erhvervsdelen udgør 436 m² og er opført i 2016. Bygningen fremstår moderne og funktionel med **to store porte, god loftshøjde** og indeholder **kontor, køkken og mandskabsfaciliteter**. Der er også mulighed for at indrette **showroom**, hvilket gør ejendommen velegnet til en bred vifte af erhverv – herunder lager, produktion, værksted eller kundebetjening.

Bolig med selvstændig adgang

Til ejendommen hører en **bolig på 107 m²** med egen indgang, hvilket giver fleksibilitet i anvendelsen. Boligen kan benyttes til privat beboelse, som personalebolig, kontor eller udlejes separat.

Grund og udviklingsmulighed

Grunden er på **2.724 m²** og er **fuldt indhegnet med fast belægning**, hvilket sikrer nem adgang og gode parkerings- og oplagsmuligheder. Der er desuden **mulighed for yderligere bebyggelse** på grunden, hvilket giver fremtidige ejere frihed til at tilpasse ejendommen til deres behov og vækstplaner.

En ejendom med potentiale

Ejendommen fremstår i **god og indflytningsklar stand** og er en ideel løsning for virksomheder, der ønsker en kombination af **bolig, erhverv, synlighed og udviklingsmuligheder** – alt sammen i et område med god infrastruktur og kort afstand til by og motorvej.

FAKTA

Ejendommen

Beliggende Solvangsvej 18, 4681 Herfølge

Kommune Køge
Region Region Sjælland
Zonestatus Byzone

Anvendelse

Ejendomstype Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel Bolig og erhverv

Matr. nr.	Areal
4 s Svansbjerg By, Herfølge	2.724 m ²

Arealfordeling

Grundareal	2.724 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		543 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		436 m ²
Boligareal		107 m ²
Etageareal i alt		543 m ²

Brugsret

Brugsret ifølge Tingbogen til: Bolig og erhverv

Udenomsarealer / området

Ejendommen er indhegnet, og er etableret med kørefast underlag

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Solvangsvej 18

- opført / ombygget 1966
- bebygget areal 351 m²
- antal etager 1

Enhed

Solvangsvej 18 Etageareal 80 m²

Enhed til kontor *Type*
Erhvervsareal

Enhed

Solvangsvej 18 Etageareal 271 m²

Enhed til lager *Type*
Erhvervsareal

Bygning nr. 2 - Solvangsvej 18

- opført / ombygget 2016
- bebygget areal 85 m²
- antal etager 1

Enhed

Solvangsvej 18 Etageareal 85 m²

Værksted *Type*
Erhvervsareal

Bygning nr. 3 - Solvangsvej 18

- opført / ombygget 1966
- bebygget areal 107 m²
- antal etager 1

Enhed

Solvangsvej 18 Etageareal 107 m²

Fritliggende enfamiliehus *Type*
Boligareal

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2023	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.893.000
Grundværdi	3.460.000

Offentlige værdi er den foreløbige fra 2023.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Centralvarme med én fyringsenhed

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen



Offentlige forhold / planer

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Bolig og erhverv

Byggesager – bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for ejendommen udgør 50%.

Ifølge kommuneplanen er der en maksimal bebyggelsesprocent for området på 50%. Den generelle anvendelse er erhvervsområde

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.

Olie-/tankanlæg

På ejendommen er der registreret en nedgravet olietank.

Tanken er tømt, afblændet og opfyldt.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 04.06.1943 lbnr. 906711-19 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 19_C_108

Nr. 2 lyst d. 04.06.1943 lbnr. 906712-19 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 19_C_108

Nr. 3 lyst d. 13.05.1964 lbnr. 2593-19 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv, Vedr 3A Filnavn: 19_C_108

Nr. 4 lyst d. 26.06.1964 lbnr. 3610-19 Tillægstekst Dok om indskrænkninger i bebyggelses- og benyttelsesretten mv Filnavn: 19_M_337

Nr. 5 lyst d. 22.03.1977 lbnr. 6291-19 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser Tillægstekst Dok om belyst reklameskilt

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	6.650.000

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		14.670
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	3.381	
Skorstensfejning	1.144	
Rottebekæmpelse	296	
Sum		4.821
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I	4.829	
Præmie årligt - forsikring II	2.078	
Sum		6.907
I alt, anslået		26.398

Købesummens fordeling

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	6.650.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	41.750
Kontant anskaffelsessum	6.691.750

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	6.650.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	41.750
Handelsomkostninger inkl. moms	41.750

TEGNINGER

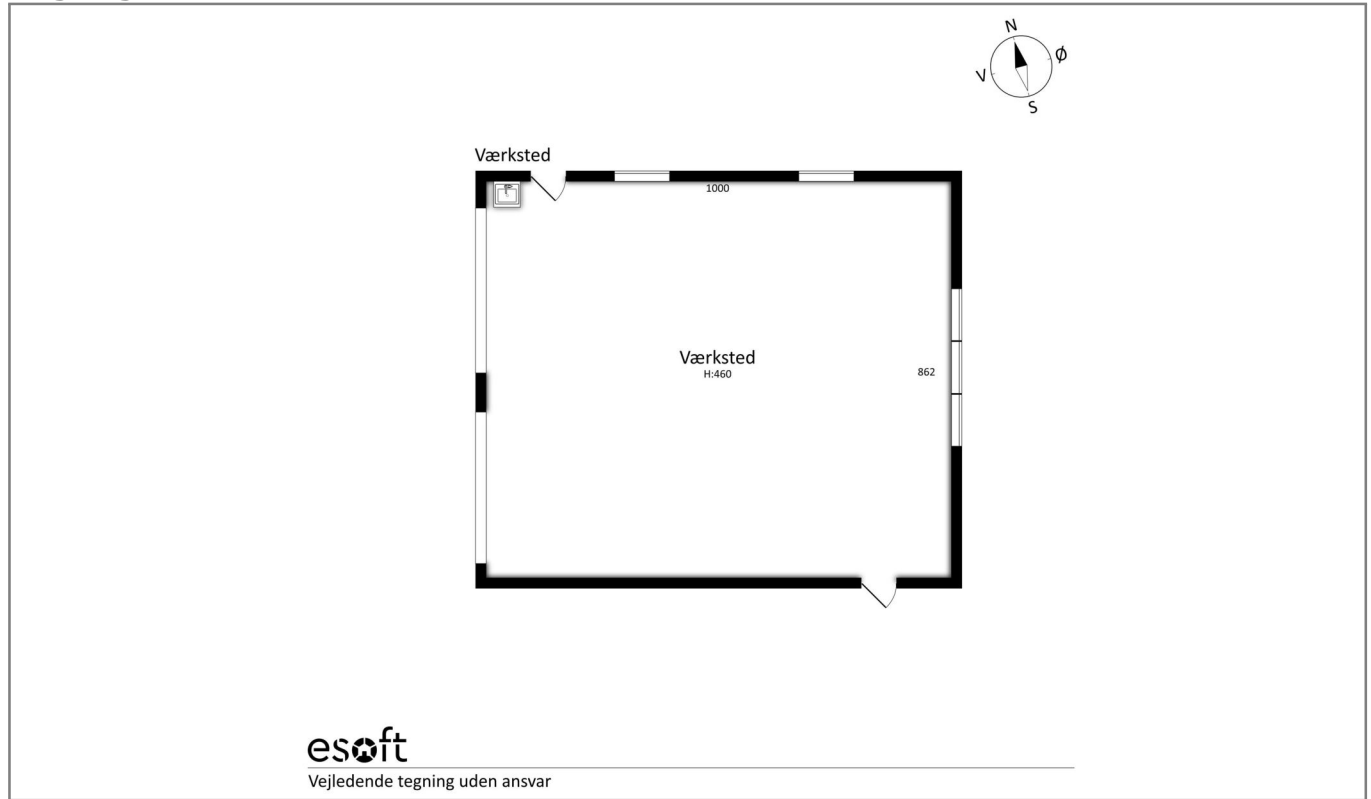
Tegning



Tegning



Tegning



KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Sjælland ApS
Naverland 34
2600 Glostrup

Telefon: 77334141
E-mail: erhverv-sjl@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjaelland

Kontakt

Brian Skov Andersen
Erhvervsmægler, Valuar, HD,
Indehaver.

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