

SALGSOPSTILLING

Butik / Detail

Hobrovej 771
9230 Svenstrup J

2.295.000 kr.



Centralt placeret i Svenstrup



BESKRIVELSE OG BILLEDER



Pizzeriaet er ledig for købers egen anvendelse eller til genudlejning

Velholdt udlejningsejendom med central og synlig placering i Svenstrup - lige ved stationen.

Ejendommen er indrettet i to erhvervslejemål, der er i dag er indrettet med frisør og pizzeria.

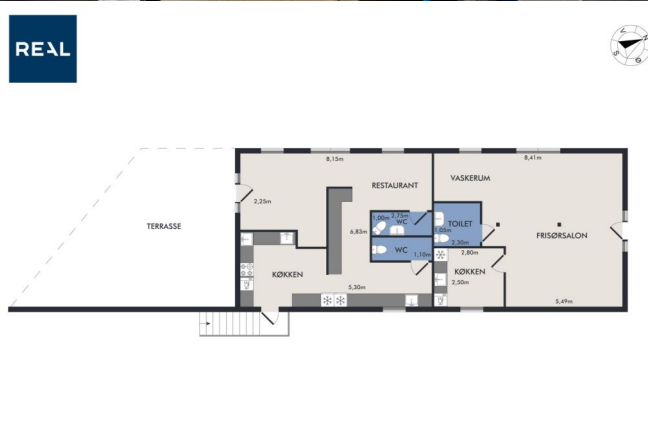
Pizzeriaet er ledig for købers egen anvendelse eller til genudlejning.

Ejendommen er løbende vedligeholdt og fremtræder i særdeles god stand udvendigt som inde.

Lejemålene er lyse og indbydende og har gode eksponerede vinduespartier ud mod Hobrovej. Der er parkering tæt ved lejemålene.

Kontakt ejendomsmægleren, hvis du har spørgsmål til ejendommen eller for at aftale tidspunkt for en besigtigelse af ejendommen.





FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Hobrovej 771, 9230 Svenstrup J
Kommune	Aalborg
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Butik / Detail
Anvendelse, aktuel	Ren forretning

Matr. nr.	Areal
43 b Sdr. Svenstrup By, Svenstrup	371 m ²

Arealfordeling

Grundareal	371 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	132 m ²	
Erhvervsareal m/afskrivninger	132 m ²	
Etageareal i alt	132 m ²	

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Hobrovej 771

- opført / ombygget	1904
- bebygget areal	132 m ²
- etageareal	132 m ²
- antal etager	1

Enhed

Hobrovej 771	Etageareal	66 m ²
Privat servicevirksomhed som frisør, vaskeri, netcafé mv.	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Enhed

Hobrovej 771	Etageareal	66 m ²
Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	
Grundværdi	498.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Installationer forsyninger

El: 230 volt

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Forsikring

*Selskab**Policenr.*

Alm. Brand

044 846 233

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Se vedlagte forsikringspolice.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

F

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Se ejendomsdatarapport

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ren 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. 17.01.2022 lbnr. 1013566421 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn:

b16063de-5cb1-4e3d-90ea-2e91a5cae895

Nr. 2 lyst d. 01.03.1993 lbnr. 9143-76 Tillægstekst Dok om pligt til at tåle jernbanetrafik mv Filnavn: 76_AK-A_498

Nr. 3 lyst d. 18.07.2003 lbnr. 70012-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 02-045 Forprioritet Filnavn: 76_AK-A_498

Nr. 4 lyst d. 11.09.2007 lbnr. 66384-76 Tillægstekst Dok om belægning mv.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Erhvervslejemål	189.893	0
I alt årlig leje	189.893	0

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

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.295.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.295.000
Handelsomkostninger anslået	15.650
-Refusion depositum	39.200
Anslået kapitalbehov	2.271.450

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2024		3.212
Dækningsafgift		814
Udvendig vedligeholdelse 2023		20.000
Administration:		
Varmeregnskab		4.175
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		2.646
I alt, anslået		30.848

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

Øvrige bemærkninger

Ovenstående driftsudgifter er udtryk for sælgers afholdte udgifter vedr. ejendommen og således ikke nødvendigvis udtryk for ejendommens fremtidige driftsudgifter efter overdragelse til køber.

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	189.893	189.893
Udgifter		
Driftsudgifter	30.848	30.848
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	159.045	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	159.045	

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	159.045
- skattevirkning ved 25,40%	42.274
I alt	116.771

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragsprocent på 100%.

Lejeindtægterne er ekskl. moms og evt. a conto vand / varme og el.

Afskrivninger

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået***Beløb i kr.*

Tinglysningsafgift - skøde	15.650
Handelsomkostninger inkl. moms	15.650
- momsrefusion, fradragsprocent på 100%	
Handelsomkostninger efter momsrefusion	15.650

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb***Beløb i kr.*

Udbetaling/Kontantpris	2.295.000
Handelsomkostninger anslået	15.650
- Refusion depositum	39.200
Investeret kapital	2.271.450

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

Lejeindtægter iht. budget	189.893
- Driftsudgifter iht. budget	30.848
Nettoleje til forrentning	159.045

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{159.045 \times 100}{2.271.450} = 7\% \text{ (anslået)}$$

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

KONTAKTINFORMATION



RealMæglerne Vesthimmerland Erhverv - Moesgaard & Munk ApS er din lokale samarbejdspartner når det gælder salg, vurdering og udlejning af erhvervsejendomme og erhvervslokaler i Vesthimmerland og resten af Nordjylland.

Firmaet ejes og drives af advokat og ejendomsmægler Rasmus Moesgaard, der i kraft af stort netværk, lokalkendskab og de faglige kompetencer har alle forudsætninger for at gennemføre et godt salg eller en god udlejning for dig og din virksomhed.

Vi kan bidrage med rådgivning indenfor køb og salg af ejendomme, udlejning og fremleje, afståelse af butiksljemål, vurdering af erhvervsejendomme samt projektudvikling.

Du vil opleve, at vi kan rådgive bredt og effektivt og er til stadighed opdateret med de seneste og mest moderne salgsværktøjer med effektiv og intelligent markedsføring samt integreret køber og lejerkartotek.

Rasmus Moesgaards baggrund som såvel advokat som ejendomsmægler bidrager til en komplet rådgivning indenfor ejendomstransaktionen og sikrer dig de bedste forudsætninger for et opdateret aftalegrundlag.

Kontakt advokat og ejendomsmægler Rasmus Moesgaard i dag på 7020 2511 for en uforpligtende drøftelse om mulighederne for salg eller udlejning af din ejendom i Vesthimmerland eller resten af Nordjylland.

EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Vesthimmerland - Moesgaard & Munk ApS
Engvej 2
9640 Farsø

Telefon: 70202511
E-mail: 9640@mailreal.dk
Hjemmeside: www.realmaeglerne.dk/farsø

Åbningstider

Mandag	0830-1630
Tirsdag	0830-1630
Onsdag	0830-1630
Torsdag	0830-1630
Fredag	0830-1600
Lørdag	10-12

Kontakt

Rasmus Moesgaard

Mobil: 20163439
E-mail: rmo@mailreal.dk

