Real Erhverv Trekantområdet ApS
/ CVR-nr. 33066821
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. 75727420 / 903@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erhverv-903

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Søndergade 22
6000 Kolding

1.850.000 kr.



Blandet bolig- og erhvervsejendom midt på Søndergade!





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	Tingbog og servitutter

Side	LEJEFORHOLD
8	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Startforrentning
9	Moms
9	Driftsudgifter
9	Handelsomkostninger
9	Startforrentning, specificeret

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
11	Bolig
11	Erhverv
11	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
12	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Med en unik central beliggenhed direkte ud til Koldings gågade præsenterer vi denne spændende blandede ejendom, der kombinerer erhverv og bolig. Ejendommen rummer både muligheder for investering og personlig anvendelse.

Erhverv i stueplan:
I bunden af ejendommen finder du et velbeliggende erhvervslokale, som aktuelt er udlejet til et pizzaria. Dette skaber en stabil indkomst og giver mulighed for fortsat drift.

Bolig på 1. og 2. sal:
Lejligheden byder på funktionelle rammer med køkken og spiseplads, stue, badeværelse samt to værelser i forhuset – ideelt til familien eller som attraktivt lejemål.

Baghus med potentiale:
Baghuset tilbyder gode muligheder for udvikling, særligt hvis der indbetales til P-fonden jf. BBR. Baghuset er ikke godkendt, men indeholder i dag 27 m² erhverv og 27 m² disponibelt rum, der kan anvendes fleksibelt efter behov.

Generelt må køber forvente ejendommen skal renoveres.

Udendørs arealer og parkering:
Ejendommen har en skøn terrasse på 1. sal mellem forhus og baghus, samt plads til lille garage/udhus i forlængelse af baghuset. Derudover er der parkeringsmuligheder via grundejerforeningens arealer, hvilket gør det let for både beboere og erhvervsdrivende.

Denne ejendom er perfekt for investorer, der ønsker et centralt beliggende udlejningsprojekt, eller for købere med ambitioner om at kombinere bolig og erhverv på en af Koldings mest centrale adresser.














Parkering
FORBUDT

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Søndergade 22, 6000 Kolding
Kommune	Kolding
Region	Region Syddanmark
Zonestatus	Byzone

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	*Areal*
519 Kolding Bygrunde	158 m²

Arealfordeling

Grundareal	158 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		82 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		55 m²
Boligareal		93 m²
Etageareal i alt		148 m²
Sekundære arealer		54 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Søndergade 22

- opført / ombygget	1890/1994
- bebygget areal	55 m²
- etageareal	148 m²
- antal etager	2

Enhed

Søndergade 22, 1	Etageareal	55 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Søndergade 22, 2	Etageareal	38 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Søndergade 22, st	Etageareal	55 m²
Enhed til detailhandel		*Type* Erhvervsareal

Bygning nr. 2 -

- bebygget areal	27 m²
- sekundært areal	54 m²
- antal etager	2

Enhed

Søndergade 22	Etageareal	54 m²
Andet		*Type* Sekundært areal

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	2.300.000
Grundværdi	440.800

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger
El: 230 V el fra værk
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme/blokvarme

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 11.09.1985 lbnr. 25514-53 Tillægstekst Dok om forbud mod at indrette restaurant eller bodega mv
Nr. 2 lyst d. 14.01.1993 lbnr. 881-53 Tillægstekst Dok om huslejekontrol Filnavn: 53_X_370
Nr. 3 lyst d. 25.03.1994 lbnr. 19285-53 Tillægstekst Dok om gangsti mv, fællesarealer mv, ejerlaug Filnavn: 53_AB_643

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	81.600	81.600
Erhvervslejemål	132.000	36.000
I alt årlig leje	213.600	117.600

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	1.850.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 8,79%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		3.925
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		8.642
Grundejerforening / ejerforening		3.500
Udvendig vedligeholdelse		11.110
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		7.500
Vand		5.000
Kloak		10.000
I alt, anslået		49.676

Øvrige bemærkninger

Bygningsbrandforsikring er anslået

Alle tal er anslået

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	6.475
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	14.475

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	1.850.000
Handelsomkostninger anslået	14.475
Investeret kapital	1.864.475

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	213.600
- Driftsudgifter iht. budget	49.676
Nettoleje til forrentning	163.924

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{163.924 \times 100}{1.864.475} = 8,79\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
2	Boliglejer	Søndergade 22 1. + 2. samlet	93	81.600	877			
I alt			93	81.600		0	0	0

Erhverv

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	22 st - Pizzaria	Søndergade 22 ST	30	96.000	3.254			
3	Baghus	Baghus	54	36.000	667			
I alt			84	132.000		0	0	0

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	93	81.600	0	0	0
Erhverv	84	132.000	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	177	213.600	0	0	0

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Trekantområdet 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