

## SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Søndergade 22  
6000 Kolding

2.295.000 kr.



Blandet bolig- og erhvervsejendom midt på Søndergade!



# INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
8	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Startforrentning
9	Moms
9	Driftsudgifter
9	Handelsomkostninger
9	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
11	Bolig
11	Erhverv
11	Lejemål i alt
<hr/>	
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 pizzeria. 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:**

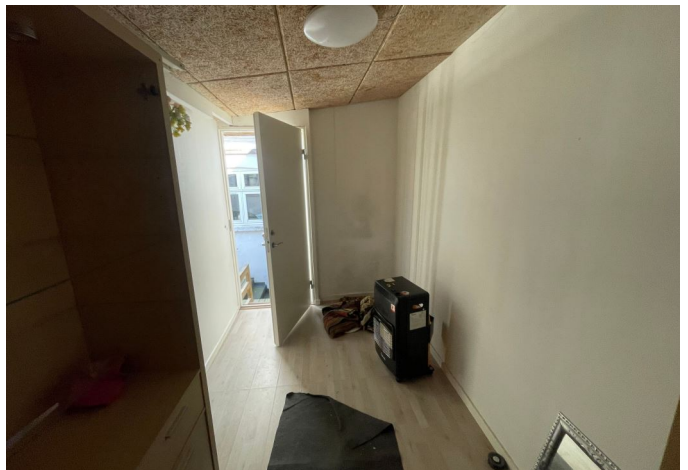
Baghuset tilbyder gode muligheder for udvikling, særligt hvis der indbetales til P-fonden jf. BBR. Baghuset er ikke godkendt, men indeholder i dag 27 m<sup>2</sup> erhverv og 27 m<sup>2</sup> disponibelt rum, der kan anvendes fleksibelt efter behov.

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.





# FAKTA

## Ejendommen

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

## Anvendelse

Ejendomsstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
519 Kolding Bygrunde	158 m <sup>2</sup>

## Arealfordeling

Grundareal	158 m <sup>2</sup> heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal	82 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal u/afskrivninger	55 m <sup>2</sup>
Boligareal	93 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt	148 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer	54 m <sup>2</sup>

## Bygningsspecifikation

### Bygning nr. 1 - Søndergade 22

- opført / ombygget	1890/1994
- bebygget areal	55 m <sup>2</sup>
- etageareal	148 m <sup>2</sup>
- antal etager	2

### Enhed

Søndergade 22, 1	Etageareal	55 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type	Boligareal

### Enhed

Søndergade 22, 2	Etageareal	38 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type	Boligareal

### Enhed

Søndergade 22, st	Etageareal	55 m <sup>2</sup>
Enhed til detailhandel	Type	Erhvervsareal

### Bygning nr. 2 -

- bebygget areal	27 m <sup>2</sup>
- sekundært areal	54 m <sup>2</sup>
- antal etager	2

### Enhed

Søndergade 22	Etageareal	54 m <sup>2</sup>
Andet	Type	Sekundært areal

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

## Offentlig vurdering

<i>År 2020</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdi	2.300.000
Grundværdi	440.800

## **Tekniske installationer - løvsøre**

### **Kloak**

Afløb 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

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
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 udlejede bolig- og erhvervsarealer.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

# ØKONOMI

## Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	2.295.000
-------------	-----------

## Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,09%.

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	7.825
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	15.825

## Startforrentning, specificeret

### Kontantkøb

Beløb i kr.

Udbetaling/Kontantpris	2.295.000
Handelsomkostninger anslået	15.825
Investeret kapital	2.310.825

### 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

$$\frac{163.924 \times 100}{2.310.825} = 7,09\% \text{ (anslået)}$$

# LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

## Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m <sup>2</sup>	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
2	Boliglejer	Søndergade 22 1. + 2. samlet	83	81.600	983			
I alt			83	81.600		0	0	0

## Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m <sup>2</sup>	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	22 st - Pizzeria	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	83	81.600	0	0	0
Erhverv	84	132.000	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	167	213.600	0	0	0

## KONTAKTINFORMATION



---

### EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Trekants området, Sydjylland &  
Fyn ApS  
Nørrebrogade 5A  
7100 Vejle

Telefon: 75727420  
E-mail: 903@mailreal.dk  
Hjemmeside:  
[www.realmaeglerne.dk/erhverv-903](http://www.realmaeglerne.dk/erhverv-903)

### Kontakt

Henrik Grønkjær  
Indehaver

Mobil: 41267420  
E-mail: [hg@mailreal.dk](mailto:hg@mailreal.dk)