

SALGSOPSTILLING

Håndværk

Havnegade 22
9850 Hirtshals

1.595.000 kr.



Charmerende ejendom med historie i hjertet af Hirtshals



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

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

Side	ØKONOMI
10	Købesum
10	Kapitalbehov
10	Moms
10	Ejerpantebreve og afgiftspantebreve
10	Driftsudgifter
10	Likviditetsbudget
10	Købesummens fordeling / afskrivninger
11	Handelsomkostninger

Side	KONTAKTINFORMATION
12	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Havnegade 22

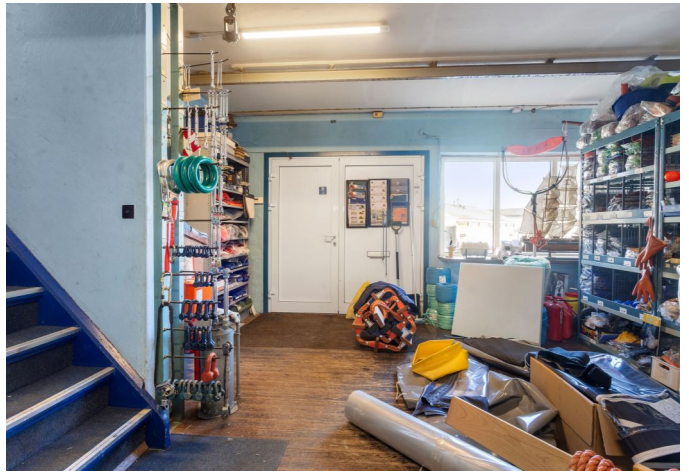
Midt i det autentiske havnemiljø i Hirtshals finder I denne helt særlige ejendom på Havnegade 22 – en bolig, hvor historien sidder i væggene, og hvor beliggenheden ikke bliver meget bedre.

Ejendommen emmer af sjæl og fortællinger fra en tid, hvor havnen var byens pulserende centrum. Her har livet gennem generationer været tæt forbundet med havet, fiskeriet og det stærke lokalsamfund, som stadig præger området i dag. Man fornemmer tydeligt, at dette ikke blot er et hus – men et stykke lokalhistorie.

Boligen fremstår med masser af charme og klassiske detaljer, der vidner om ejendommens oprindelse, samtidig med at den tilbyder gode rammer for moderne hverdagsliv. Her er plads til både familieliv, fritid og afslapning – og mulighederne for at sætte sit eget præg er mange.

Beliggenheden er helt i top: I bor få skridt fra havnen, hvor I kan nyde det maritime miljø, de hyggelige omgivelser og den friske havluft. Samtidig er I tæt på byens faciliteter, indkøb, spisesteder og natur – herunder de brede sandstrande og det smukke Vesterhav.

Havnegade 22 er for jer, der drømmer om en bolig med karakter, historie og en beliggenhed, der giver noget helt særligt i hverdagen.









Vejledende tegning uden ansvar

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Havnegade 22, 9850 Hirtshals
Kommune	Hjørring
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Håndværk
Anvendelse, aktuel	Fabrik og lager

Matr. nr.	Areal
123 u Horne By, Hirtshals	428 m ²

Arealfordeling

Grundareal	428 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	266 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger	456 m ²
Etageareal i alt	456 m ²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Havnegade 22

- opført / ombygget	1946/1992
- bebygget areal	190 m ²
- antal etager	2

Enhed

Havnegade 22	Etageareal	380 m ²
Værksted	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 - Havnegade 22

- opført / ombygget	1946
- bebygget areal	76 m ²
- antal etager	1

Enhed

Havnegade 22	Etageareal	76 m ²
Enhed til parkering- og transportanlæg	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	520.000
Grundværdi	72.800

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen)

Installationer forsyninger

El: 230 og 400 volt
Vand: Blandet vandforsyning
Varme: Fjernvarme

Energimærke

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

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapport

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Fabrik og lager

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Der henvises til ejendomsdatarapport

Øvrige bemærkninger

Der henvises til ejendomsdatarapport

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

V1, Nedlagt tjæreplads (vodbinderi), Hirtshals Sejlmageri

Områdeklassificering

Byzone

Olie-/tankanlæg

Der henvises til ejendomsdatarapport

Oliebranchens miljøpulje

Der henvises til ejendomsdatarapport

Miljøforhold drift

Der henvises til ejendomsdatarapport

Miljøforhold, grund

Der henvises til ejendomsdatarapport

Miljøforhold, øvrige bemærkninger

Der henvises til ejendomsdatarapport

Tingbog og servitutter

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.595.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.595.000
Handelsomkostninger anslået	73.700
Anslået kapitalbehov	1.668.700

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

<i>Kreditor / beskrivelse</i>	<i>Beløb i kr.</i>
	600.000

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2026		16.170
Renovation / miljøafgift: anslået renovation		4.500
Renholdelse / vicevært: Renholdelse		2.500
Udvendig vedligeholdelse 2026		22.800
Forsikringspræmier: Præmie årligt - forsikring I		12.000
I alt, anslået		57.970

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter	0	0
Udgifter		
Driftsudgifter	57.970	57.970
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	-57.970	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	-57.970	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		-57.970
- skattevirkning ved 24,90%		-14.435
I alt		-43.535

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	1.595.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	11.450
Mæglersalær	49.800
Moms ekskl. evt. momsrefusion	12.450
Kontant anskaffelsessum	1.668.700

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	1.595.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	11.450
Mæglersalær	49.800
Moms	12.450
Handelsomkostninger inkl. moms	73.700

KONTAKTINFORMATION



RealMæglerne - Vi er lokale

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.

EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
Nørre Tranders Vej 19A
9000 Aalborg

Telefon: 98969000
E-mail: 9002@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Åbningstider

Mandag	09:00 - 16:30
Tirsdag	09:00 - 16:30
Onsdag	09:00 - 16:30
Torsdag	09:00 - 16:30
Fredag	09:00 - 16:00
Lørdag	Lukket
Søndag	Efter aftale

Kontakt

Christian Andersen
Mobil: 25332725
E-mail: cha@mailreal.dk

