

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Kærsholmvej 36, Mou
9280 Storvorde

2.495.000 kr.



Velkommen til Kærsholmvej 36



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	Kapitalbehov
9	Moms
9	Driftsudgifter
9	Likviditetsbudget
9	Købesummens fordeling / afskrivninger
10	Handelsomkostninger
Side	KONTAKTINFORMATION
11	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Sjælden ejendom med to boliger, gode udbygninger og et væld af anvendelsesmuligheder.

Drømmer du om en ejendom, hvor flere generationer kan bo sammen, hvor der er mulighed for udlejning, eller hvor bolig og erhverv kan kombineres? Så er Kærsholmvej 36 et oplagt valg. Her får du en spændende ejendom på 7.790 m² med to selvstændige boliger, store udbygninger og naturskønne omgivelser tæt på både Lille Vildmose og Limfjorden.

Ejendommen består af to boliger, som begge er godkendt til beboelse. Hovedhuset på Kærsholmvej 36 rummer 151 m², mens Kærsholmvej 36B byder på yderligere 177 m² bolig. Begge boliger blev moderniseret i 2010 og opvarmes via varmepumpe, hvilket giver et godt udgangspunkt for både den store familie, flere generationer under samme tag eller den køber, der ønsker en ekstra indtægt gennem udlejning.

Udover de to boliger får du en garage på 43 m² samt udbygninger på henholdsvis 138 m² og hele 315 m². De mange kvadrater giver et væld af muligheder – hvad enten drømmen er værksted, opbevaring, hobbyaktiviteter, mindre erhverv eller blot masser af plads omkring sig.

Ejendommen er omgivet af den smukke nordjyske natur med kort afstand til både Lille Vildmose og Limfjorden, hvor der er rig mulighed for naturoplevelser året rundt. Samtidig ligger Mou blot ca. 3 km væk med dagligvarebutik, skole til 9. klasse, lystbådehavn og et aktivt lokal- og foreningsliv.

En ejendom, hvor mulighederne er mange – uanset om du drømmer om et flerfamiliehus, udlejning eller masser af plads til både bolig, hobby og erhverv.

Ejendommen er fuldt udlejet





FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Kærsholmvej 36, Mou, 9280 Storvorde
Kommune	Aalborg
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Landzone

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
6 r Mou By, Mou	7.790 m ²

Arealfordeling

Grundareal	7.790 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		753 m ²
Boligareal		328 m ²
Etageareal i alt		328 m ²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Kærsholmvej 36

- opført / ombygget	1940
- bebygget areal	85 m ²
- antal etager	1

Enhed

Kærsholmvej 36	Etageareal	151 m ²
Fritliggende enfamiliehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 - Kærsholmvej 36B

- opført / ombygget	1940/2010
- bebygget areal	172 m ²
- antal etager	1

Enhed

Kærsholmvej 36B	Etageareal	177 m ²
Anden enhed til helårsbeboelse	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 3 - Kærsholmvej 36

- opført / ombygget	1940
- bebygget areal	138 m ²

Bygning nr. 4 - Kærsholmvej 36

- opført / ombygget	1976
- bebygget areal	315 m ²

Bygning nr. 5 - Kærsholmvej 36

- opført / ombygget	1970
- bebygget areal	43 m ²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.917.000
Grundværdi	439.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

SOP: Nedsivning til sivedræn

Installationer forsyninger

El: 230 V el fra værk

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Varmepumpe

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

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 14.02.1951 lbnr. 937945-76 Tillægstekst Dok om ekspropriation mv Filnavn: 76_P-A_35

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	204.000	0
Erhvervslejemål	63.600	0
I alt årlig leje	267.600	0

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

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.495.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.495.000
Handelsomkostninger anslået	16.850
Anslået kapitalbehov	2.511.850

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2026		3.345
I alt, anslået		3.345

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	267.600	267.600
Udgifter		
Driftsudgifter	3.345	3.345
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	264.255	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	264.255	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		264.255
- skattevirkning ved 25,40%		67.121
I alt		197.134

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	2.495.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	16.850
Kontant anskaffelsessum	2.511.850

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	2.495.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	16.850
Handelsomkostninger inkl. moms	16.850

KONTAKTINFORMATION

EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Nordjylland ApS
Nørre Tranders Vej 19A
9000 Aalborg

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

Kontakt

Christian Andersen

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

