Real Erhverv Nordjylland
/ CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. 98969000 / 9002@mailreal.dk
https://www.realmaeglerne.dk/erhverv-910

SALGSOPSTILLING

Projektejendom

Havnegade 24
9850 Hirtshals

1.895.000 kr.



Ikonisk ejendom

AI-genereret





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

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

Side	LEJEFORHOLD
7	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
8	Købesum
8	Kapitalbehov
8	Moms
8	Driftsudgifter
8	Likviditetsbudget
8	Købesummens fordeling / afskrivninger
9	Handelsomkostninger

Side	KONTAKTINFORMATION
10	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



På Havnegade 24 i Hirtshals finder du denne spændende ejendom med en yderst attraktiv beliggenhed – centralt placeret og med kort afstand til både havnemiljø, indkøb, restauranter og byens øvrige faciliteter. Her bor du midt i byen, men stadig tæt på vandet og den særlige stemning, som Hirtshals er kendt for.

Ejendommen fremstår med gode anvendelsesmuligheder og egner sig både til bolig, erhverv eller en kombination heraf – afhængigt af behov og ønsker. Planløsningen er funktionel og giver god mulighed for at sætte sit eget præg, hvad enten man drømmer om helårsbeboelse, investering eller et projekt med potentiale.

Beliggenheden i Havnegade er særligt attraktiv for dem, der ønsker at være tæt på byens puls og det maritime miljø. Området er præget af liv, turisme og lokale erhverv, hvilket gør ejendommen interessant for både private og erhvervsdrivende.

En ejendom med en central placering, masser af muligheder og en adresse, der sjældent udbydes.


SuperSpeed
ColorLine


ColorLine






SØMANDS HOTELLET

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Havnegade 24, 9850 Hirtshals
Kommune	Hjørring
Region	Region Nordjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Projektejendom
Anvendelse, aktuel	Kontor/lager

Matr. nr.	Areal
123 eq Horne By, Hirtshals	523 m²

Arealfordeling

Grundareal	523 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		382 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		1.124 m²
Etageareal i alt		1.124 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Havnegade 24

- opført / ombygget	1943/1988
- bebygget areal	382 m²
- antal etager	2

Enhed

Havnegade 24	Etageareal	1.124 m²
Hotel, kro eller konferencecenter med overnatning	*Type* Erhvervsareal	*Afskrivning* Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	3.600.000
Grundværdi	88.900

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen)

Installationer forsyninger
El: 230 og 400 volt
Vand: Blandet vandforsyning
Varme: Ingen

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	D

Offentlige forhold / planer

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Kontor/lager

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. 29.06.1957 lbnr. 4480-81 Tillægstekst Dok om vilkår for trappeordning mv Tidlgere bygning 1 -
Nr. 1 lyst d. 29.06.1957 lbnr. 4480-81 Tillægstekst Dok om vilkår for trappeordning mv Tidlgere bygning 1 -
Nr. 1 lyst d. 29.06.1957 lbnr. 4480-81 Tillægstekst Dok om vilkår for trappeordning mv Tidlgere bygning 1 -

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	600.000	0
I alt årlig leje	600.000	0

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

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.895.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.895.000
Handelsomkostninger anslået	13.250
Anslået kapitalbehov	1.908.250

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		39.706
Udvendig vedligeholdelse		56.200
Administration:		
Administration		12.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		35.000
I alt, anslået		142.906

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	600.000	600.000
Udgifter		
Driftsudgifter	142.906	142.906
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	457.094	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	457.094	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		457.094
- skattevirkning ved 24,90%		113.817
I alt		343.278

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	1.895.000
Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	13.250

Kontant anskaffelsessum	1.908.250

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
I alt	1.895.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	13.250
Handelsomkostninger inkl. moms	13.250

KONTAKTINFORMATION

EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Nordjylland
Nørre Tranders Vej 19A
9000 Aalborg

Telefon: 98969000
E-mail: 9002@mailreal.dk
Hjemmeside:
https://www.realmaeglerne.dk/erhverv-910

Kontakt

Christian Andersen
Indehaver & Ejendomsmægler
MDE

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

