



FLOT ISTANDSAT EJENDOM MED 17 P-PLADSER
SØNDERGADE 34, 8370 HADSTEN

- Etageareal: 833 m² (heraf bolig 220 m² og erhverv 613 m²)
- Gennemgribende renoveret i 2007
- 3 boliglejemål og 2 erhvervslejemål
- Afkast 1. år: ca. 8,4 %
- Kontantpris: Kr. 8.995.000,-

danbolig Erhverv Aarhus
M. Thomsens Gade 4B, 7.
8000 Aarhus C
Tlf. 86 760 300

www.danboligerhverv.dk

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Der går længe imellem at vi kan tilbyde en så flot og velvedligeholdt investeringsejendom.

Ejendommen, som tidligere husede Hadsten Kro i mere end 100 år, blev i 2007 ombygget og gennemgribende renoveret, så den i dag fremstår som en absolut flot og markant investeringsejendom.

Beliggenheden er yderst attraktiv, centralt i Hadsten.

Atmosfæren skabes bl.a. af åen "Lilleå", som løber lige ved siden af ejendommen.

Der er kort afstand til indkøb, fx i den nærliggende Kvickly.

De 2 erhvervslejemål er udlejet til solide lejere, hhv. et advokatfirma og et revisionskontor. Herudover er der 3 flotte beboelseslejligheder i gode størrelser på hhv. 48, 72 og 92 m².

Der er etableret et hyggeligt gårdmiljø ved ejendommen. Desuden er der et stort parkeringsareal med plads til 17 biler.

Såfremt du ønsker yderligere oplysninger om denne ejendom eller en fremvisning, kontakt venligst erhvervsmægler Jan Langhoff på mobil nr. 4024 4433 eller mail: jan.langhoff@danbolig.dk





FAKTA

Ejendommen

Beliggende
Kommune
Region
Zonestatus

Søndergade 34, 8370 Hadsten
Favrskov
Region Midtjylland
Byzone

Anvendelse

Ejendomstype Boligudlejning

Matr. nr.	Areal	heraf vej
34 a Hadsten By, Over-og Neder Hadsten	2.327 m ²	358 m ²

Arealfordeling

Grundareal	2.327 m ²	heraf vej 358 m ²
Bebygget areal		613 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		613 m ²
Boligareal		220 m ²
Etageareal i alt		833 m ²
Sekundære arealer		225 m ²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 -

- opført / ombygget	1880/2003
- bebygget areal	613 m ²
- etageareal	833 m ²
- sekundært areal	150 m ²

Enhed

Søndergade 34, 8370 Hadsten	Etageareal	220 m ²
Boligareal	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Enhed

Søndergade 34, 8370 Hadsten	Etageareal	613 m ²
Erhvervsareal	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Enhed

Søndergade 34, 8370 Hadsten	Etageareal	150 m ²
Kælderareal	Type Sekundært areal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 -

- opført / ombygget	2000
- sekundært areal	46 m ²

Enhed

Søndergade 34, 8370 Hadsten	Etageareal	46 m ²
Udhus	Type Sekundært areal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 3 -

- opført / ombygget	1989
- sekundært areal	29 m ²

Enhed

Søndergade 34, 8370 Hadsten	Etageareal	29 m ²
Andet areal	Type Sekundært areal	Afskrivning Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2022	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	6.700.000
- heraf grundværdi	1.396.200

Varme: Fjernvarme

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	D

Offentlige forhold / planer

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som boligudlejning.

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.

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme, beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurennet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Tingbog og servitutter

08.04.1932: Dok om færdselsret mv § 11 NOT
22.04.1961: Dok om fjernvarme mv, Resp lån i off midler
14.09.1978: Landvæsenskommissionskendelse, Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
19.04.1983: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
22.07.1988: Dok om fjernvarme mv
03.11.1989: Dok om fjernvarme mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	181.200	0
Erhvervslejemål	678.059	0
Andre lejemål	6.946	0
I alt årlig leje	866.205	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

Tilbudspligt

Tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen finder ikke anvendelse, da ejendommen anvendes til blandede formål og indeholder mindre end 13 beboelseslejligheder.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	8.995.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	8.995.000
-Refusion depositum	201.268
-Refusion forudbetalt leje	33.450
Anslået kapitalbehov	8.760.282

Herudover afholder køber 50 % af stempel- og tinglysningsafgift i forbindelse med handlen samt udgiften til egen advokat og rådgiver.

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 8,38%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 74%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsbudget

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsskatter, år 2023	31.638
Renovation, anslået	10.000
Vicevært, anslået	13.950
Udvendig vedligeholdelse	38.300
Administration, anslået	18.900
Varmeregnskab, anslået	5.000
Fælles el, anslået	2.500
Forsikring, anslået	11.490
I alt, anslået	131.778

Driftsudgifter og driftsindtægter er inkl. moms i forhold til momsfradragprocent på 74%

Startforrentning, specificeret**Kontantkøb**

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	8.995.000
-Refusion depositum	201.268
-Refusion forudbetalt leje	33.450
Investeret kapital	8.760.282

Forrentning af investeret kapital

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	866.205
- Driftsudgifter iht. budget	131.778
Nettoleje til forrentning	734.427

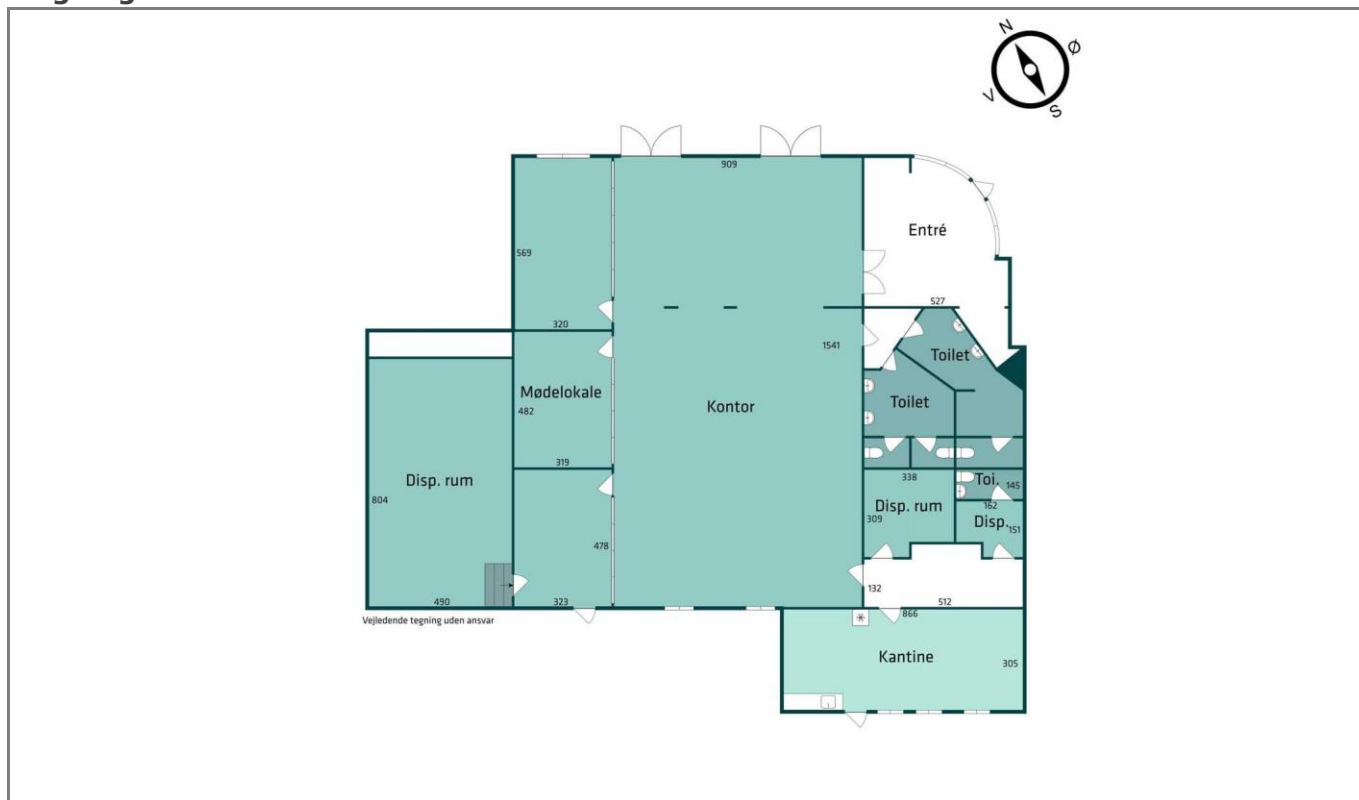
Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{734.427 \times 100}{8.760.282} = 8,38\% \text{ (anslået)}$$

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragprocent på 74%.

TEGNINGER OG KORT

Tegning



Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
4	1. Tv.		48	55.596	1.158		13.200	13.200
5	1. mf.		72	40.320	560		9.750	
6	1. th.		92	85.284	927		20.250	20.250
I alt			212	181.200		0	43.200	33.450

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Kvist & Jensen Revisorer		305	407.857	1.337		91.826	
2	Advokatfirmaet Ole Steen Christensen		220	270.202	1.228		66.242	
I alt			525	678.059		0	158.068	0

Øvrige (specifikation af evt. andre typer lejemål)

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
3	Hadsten Varme- værk		29	6.946	240			
I alt			29	6.946		0	0	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	212	181.200	0	43.200	33.450
Erhverv	525	678.059	0	158.068	0
Øvrige	29	6.946	0	0	0
Lejemål i alt	766	866.205	0	201.268	33.450



Kontakt os for yderligere information

danbolig Erhverv i Aarhus er et erhvervscenter med mange forskellige faglige kompetencer og med domicil i Aarhus Centrum.

Vores mæglere har alle mange års erfaring i branchen, og vi sætter en ære i at kombinere godt købmændskab og en høj faglig kvalitet i alle vores opgaver.

Vores kompetencer spænder bredt, med vægt på udlejning af kontor- og butikslejemål, salg af investeringsejendomme, salg og udlejning af industri- og lagerejendomme samt projektudvikling og ikke mindst salg af boligudlejningsejendomme.

Vores erfaring med erhvervsmarkedet og vores store netværk gør det muligt for os at hjælpe med stort set alle opgaver indenfor erhvervsejendomme. Derfor garanterer vi en professionel rådgivning indenfor alle de områder, som vi påtager os opgaver indenfor.



danbolig Erhverv Aarhus

Ejendomsmægler, MDE • danboligerhverv.dk • CVR nr. 37358169 • DB Erhverv ApS

M. Thomsens Gade 4B, 7., 8000 Aarhus C • Tlf. 86760300 • aarhus.erhverv@danbolig.dk

danbolig
ERHVERV