

BB Erhvervsmægler  
v/ Jørgen Bennett Boisen  
Ejendomsmægler MDE

tlf.: 3033 4491  
mail: bebo@BB-erhverv.dk  
cvr.: 26287316

## Gågadeejendom til investering – sag S21015719



Adresse: Storegade 22, 6200 Aabenraa  
Matr. Nr. 345 Aabenraa  
Ejendomstype: Udlejningsejendom bolig og erhverv

Pris: kr. 3.550.000  
Pris pr. m<sup>2</sup>: kr. 6.637  
Årlig lejeindtægt: kr. 429.000  
Årlige driftsudgifter: kr. 114.076  
Driftsudgifter pr. m<sup>2</sup>: kr. 202  
Afkastprocent: 8,35%

Antal lejemål: 2 boliglejemål og 2 erhvervslejemål  
Lejemålskategori: Udlejningsejendom

## Beskrivelse af ejendommen

### **Spændende investeringsejendom med udviklingspotentiale.**

Ejendommen der er beliggende på gågaden indeholder i stueplan et forretningslokale på ca. 140 kvm der er udlejet til kreativ forretning med salg af håndarbejder og brugsting. Bag forretningen ligger større lagerareal der pt. står ledigt.

På 1. salen ud mod gågaden forefindes en beboelseslejlighed i 2 etager. Lejligheden fremstår i pæn og velholdt stand. Endvidere et enkelt kontorlokale på ca. 50 kvm der forventes udlejet til kontorlokale.

I baghuset er indrettet en lejlighed på 1. salen. Lejligheden er nyistsandsat i 2008 og fremstår i meget pæn og velholdt stand.

Stueetagen i baghuset har tidligere huset et solcentret. Udsugningsanlæg mv. til solcentret forefindes stadig i lokalerne.

Udvendigt fremstår ejendommen med pudset ydervægge, tagdækning er rødt tegl og vinduesrammer og døre er af træ.

En ejendom med gode udviklingsmuligheder godt beliggende på gågaden.

### **BBR.:**

Bygning nr. 1 har et bebygget areal på 140 kvm og et samlet bygningsareal på 364 kvm, heraf erhvervsareal på 190 kvm. Der er kælderareal på 50 kvm tilhørende ejendommen.

Bygning nr. 2 har et bebygget areal på 130 kvm og et samlet bygningsareal på 201 kvm. Heraf erhverv 130 kvm.

### **Lokalplan:**

Ejendommen er omfattet af lokalplan M95 vedrørende Aabenraa midtby.

### **Energimærke:**

Ejendommens energimærke er C.

### **Udviklingsmuligheder:**

Der er gode muligheder for at udvikle ejendommen yderligere, både i relation til erhvervslokalerne og i relation til specielt boligen i forhuset.

BB Erhvervsmægler  
v/ Jørgen Bennett Boisen  
Ejendomsmægler MDE

tlf.: 3033 4491  
mail: bebo@BB-erhverv.dk  
cvr.: 26287316

Overtagelse:  
Snarest



Ejendommen ligger i midtbyen tæt på indkøb og byens hovedtorv.

Om Aabenraa

Aabenraa Kommune har en samlet befolkning på ca. 59.000 indbyggere hvoraf de ca. 22.000 bor i selve Aabenraa By, der er en levende handels by tæt på den dansk/tyske grænse.

Der er tale om et område i rigtig god udvikling og der sker store investeringer i forskellige projekter. Således er den sidste etape af sygehus Sønderjylland i gang, en investering til mere end 1,25 milliard og Apple igangsætter en investering på 6,3 milliard i et nyt datacenter. Google har købt en 131 HA stor grund i kommunen og der er netop investeret mere end 80 mill. i en ny Arena.

Aabenraa er en af de få byer der har en positiv tilvækst i indbyggertal og man kalkulerer med et potentielt forbrug på ca. 1.5 milliarder kroner. Potentialet herfor ligger i ca. 198.000 ambulante besøg om året til sygehuset, 2.400 arbejdspladser i sundhedsvæsenet, 5.500 uddannelsessøgende og mere end 463.000 overnattende gæster.

Aabenraa Kommune:  
Skelbækvej 2, 6200 Aabenraa  
Tlf.: 7376 7676

BB Erhvervsmægler  
v/ Jørgen Bennett Boisen  
Ejendomsmægler MDE

tlf.: 3033 4491  
mail: bebo@BB-erhverv.dk  
cvr.: 26287316

post@7376 7677

### Specifikationer.

#### **BBR registreringen indeholder følgende bygninger og arealer:**

##### Bygning 1

Opført/ombygget	1900/1993
-bebygget areal	140 m <sup>2</sup>
-samlet bygmingsareal	280 m <sup>2</sup>
-sekundært bygmingsareal	75 m <sup>2</sup>
-antal etager	2

<i>Anvendelse</i>		<i>Type</i>	<i>Afskrivning</i>
Storegade 22, stuen	140 m <sup>2</sup>	Erhverv	ja
Storegade 22, 1.tv.	50 m <sup>2</sup>	Erhverv	nej
Storegade 22, 1.tv	130 m <sup>2</sup>	Bolig	nej

##### Bygning 2

Opført/ombygget	1900/2007
-bebygget areal	130 m <sup>2</sup>
-samlet bygmingsareal	130 m <sup>2</sup>

<i>Anvendelse</i>			
Storegade 22D, 1.	71 m <sup>2</sup>	Bolig	nej
Storegade 22C.	130 m <sup>2</sup>	Erhverv	ja

#### **Offentlig vurdering**

År.: 2018	beløb kr.
Ejendomsværdi:	5.500.000
Heraf grundværdi:	1.345.500

#### **Tekniske installationer:**

##### **Kloak**

BB Erhvervsmægler  
v/ Jørgen Bennett Boisen  
Ejendomsmægler MDE

tlf.: 3033 4491  
mail: bebo@BB-erhverv.dk  
cvr.: 26287316

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

## **El**

Ejendommen forsynes med el fra Sydenergi.

## **Vand**

Ejendommen forsynes med vand fra privat alment vandforsyningsanlæg, med afløb til spildevandsforsyningens anlæg.

## **Varme**

Ejendommen opvarmes med fjernvarme fra Aabenraa/Rødekro fjernvarme

## **Offentlig Planlægning**

Ejendommen hører under lokalplan M95, Aabenraa Midtby.  
Ejendommen er klassificeret med en bevaringsværdi på 4

## **Udstykning:**

Nej

## **Miljø**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Region Syddanmark har på nuværende tidspunkt ingen oplysninger om jordforureninger på matriklerne

## Driftsbudget.

<b>Driftsbudget</b>			
Arealer over jord antal m <sup>2</sup>	565		
Forsikring kr./m <sup>2</sup>	18,00		
Udvendig vedligeholdse kr./m <sup>2</sup>	75		
Antal lejemaal i stk.	4		
Administration procent af lejen	2,0%		
Driftsudgifter pr. m <sup>2</sup>	139		
Markedsleje i henhold til lejelisten		kr.	<b>427.000</b>
<b><u>Budgetterede driftsudgifter år 1</u></b>			
Ejendomsskatter		kr.	25.441
Renholdelse af bymidte		kr.	3.250
Renovation		kr.	6.000
Bygningsforsikring		kr.	10.170
El		kr.	8.000
Julebelysning		kr.	1.100
Vand-/vandafledningsafgift		kr.	7.500
Vicevært, udendørs renholdelse		kr.	10.000
Varme		Kr.	-
Varme- og vandregnskab		kr.	7.200
Driftsudgifter i alt		kr.	78.661
Udvendig vedligeholdelse		kr.	42.375
Administration		kr.	8.540
		kr.	129.576
<b>Driftsmæssigt overskud år 1</b>			<b>kr. 297.424</b>

Yderligere informationer omkring ejendommens drift og forrentning herunder lejerliste, kan rekvireres ved henvendelse til os.



BB Erhvervsmægler  
v/ Jørgen Bennett Boisen  
Ejendomsmægler MDE

tlf.: 3033 4491  
mail: bebo@BB-erhverv.dk  
cvr.: 26287316

## Fotos



BB Erhvervsmægler  
v/ Jørgen Bennett Boisen  
Ejendomsmægler MDE

tlf.: 3033 4491  
mail: bebo@BB-erhverv.dk  
cvr.: 26287316



Fra gårdareal



Fra mellempassage



BB Erhvervsmægler  
v/ Jørgen Bennett Boisen  
Ejendomsmægler MDE

tlf.: 3033 4491  
mail: [bebo@BB-erhverv.dk](mailto:bebo@BB-erhverv.dk)  
cvr.: 26287316

### For yderligere kontakt.

Jørgen Bennett Boisen  
Ejendomsmægler og valuar  
Tlf.: 3033 4491  
Mail.: [bebo@BB-erhverv.dk](mailto:bebo@BB-erhverv.dk)



Vi dækker hele den syd- og sønderjyske del af landet, fra Vejle i nord til Tønder og Als i syd.

