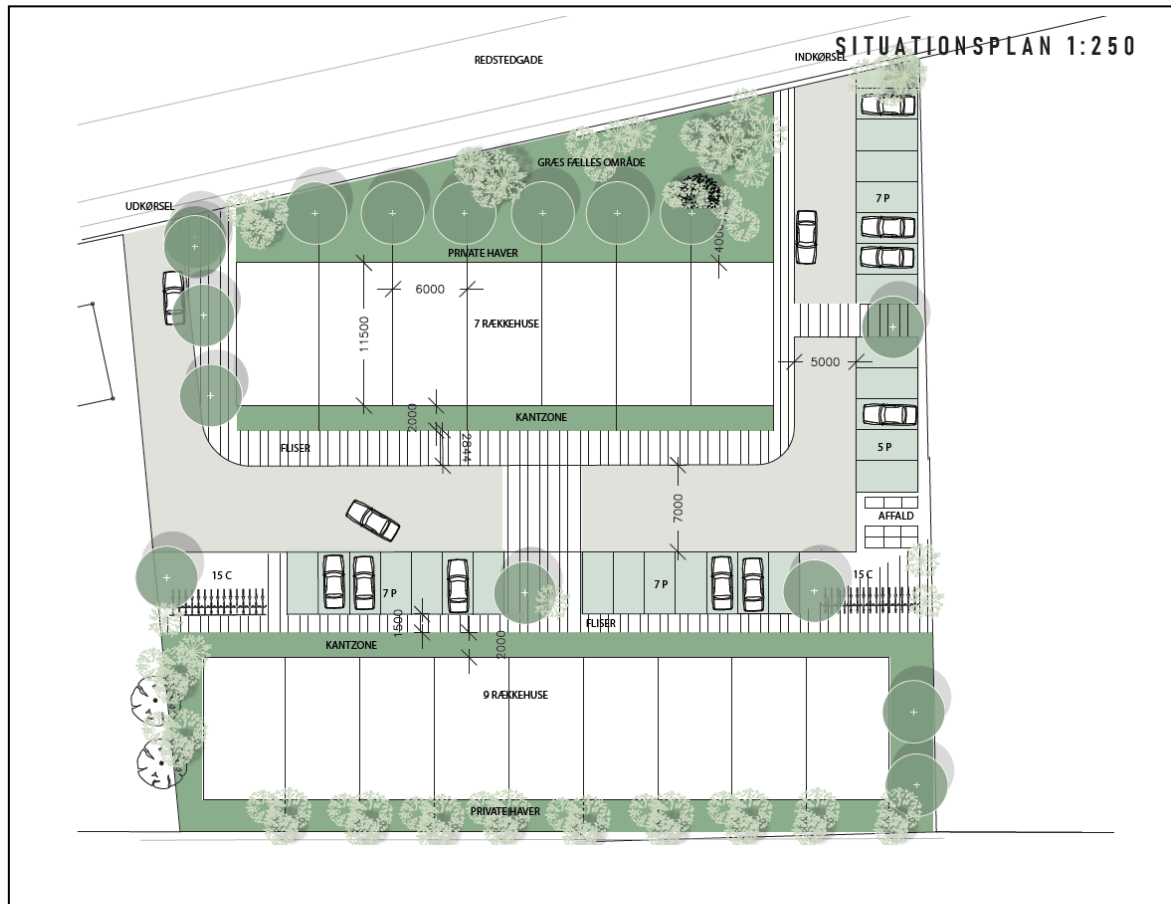


Ejendomsprojekt/projektgrund – sag S30816520



Adresse: Aabenraavej 20A, 6400 Sønderborg
Matr. Nr. 2896 Sønderborg
Ejendomstype: Projektgrund

Pris: kr. 4.500.000
Bebyggelsesmulighed: 2.322 m²
Estimeret lejeindtægt: kr. 2.218.000.
Estimerede driftsudgifter: kr. 285.922
Driftsudgifter pr. m²: kr. 128
Forventet afkast: 5,5%

Forventet antal lejemål: 24 boliglejemål.

Beskrivelse af ejendommen

Projektgrunden er beliggende ved en af de større indfaldsveje til Sønderborg. Der er tale om et grundstykke på 3.870 m² med Aabenraavej til den ene side og Redstedvej til den anden side.

Der foreligger i dag et udkast til et projekt, hvor man har tænkt sig at opføre 16 rækkehuse på hver ca. 140 m², men mulighederne for at udnytte lokalplanen anderledes er til stede og der vil umiddelbart betragtet kunne opføres 24 boligejemål i størrelse 80 til 90 m².

Bebyggelsen kommer til at ligge i eksisterende boligområde og adgangsforholdene – både til og fra byen er enkle og hurtige. Man når således centrum inden for 5 minutter og er ligeledes på motorvej inden for det samme tidsrum.

Lokalplan er udarbejdet men man er ikke bundet af det nuværende forslag og kommunen stiller sig velvillige i forhold til en drøftelse af de fremtidige muligheder.

Et spændene og attraktivt projekt.

BBR.:

Grundstykke på 3.870 m². På grunden ligger i dag resterne efter kælder i den tidligere bebyggelse.

Lokalplan:

Lokalplan nr. 10-0614, Hotel og boligbyggeri på Aabenraavej er udarbejdet på ejendommen.

Planen er udarbejdet i forbindelse med tidligere tanker om et kombineret byggeri med hotel og boliger, men giver mulighed for ren boligbebyggelse med en byggeprocent på 60%, eller i alt 2.322 m²

Udviklingsmuligheder:

Kommunen har tilkendegivet at man stiller sig åben i forhold til en nærmere drøftelse af planens konkrete indhold.

Overtagelse:

Snarest



Ejendommen ligger i midtbyen tæt på indkøb og byens centrum.

Om Sønderborg Kommune

Sønderborg er en kommune med godt 74.000 indbyggere, og heraf bor de ca. 28.000 i byen Sønderborg.

Der er tale om en by i udvikling både hvad angår indbyggertal og byens erhvervsliv. Med nogle af landets største erhvervsvirksomheder i baghaven og et voksende antal turister der besøger byen, er der vokseværk på mange områder og kravene ikke mindst til gode og tilgængelige boliger er udtalte.

At flere og flere søger de større byer er også fremtrædende for Sønderborgs vedkommende, og med en aktiv by, der giver både gode handelsmuligheder, rum til underholdning og fællesskab, samt en fin social struktur med skoler, uddannelsessteder, hospital og mange andre faciliteter vil der være plads til udvikling mange år frem.

Derfor er gode boliger også eftertragtede, hvad enten det er til leje eller køb. Med et byggeri på grunden ved Aabenraavej rammer man et bredt segment af boligsøgende, hvad enten byggeriet kommer til at bestå af rækkehuse eller lejligheder.

Sønderborg Kommune:
Rådhusstorvet 10, 6400 Sønderborg
Tlf.: 8872 6400
post@sonderborg.dk

Specifikationer.

BBR registreringen indeholder følgende bygninger og arealer:

Ud over grunden indeholder BBR-ejermeddelelsen kun oplysninger om 3 tanke, hvoraf 2 skulle være placeret over jorden, og allerede være fjernet, mens en er nedgravet.

Offentlig vurdering

År.: 2019	beløb kr.
Ejendomsværdi:	736.600
Heraf grundværdi:	736.600

Tekniske installationer:

Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens rensesanlæg. Ejendommen er separatkloakeret

El

Ejendommen forsynes med el fra NorLys.

Vand

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

Varme

Ejendommen er tilsluttet naturgas, men der gives mulighed for at tilslutte sig fjernvarmenettet.

Offentlig Planlægning

Ejendommen planbeskrives af lokalplanerne 10-0614, Hotel og boligbyggeri på Aabenraavej. Planen giver tilladelse til servicevirksomhed som hoteldrift eller

BB Erhvervsmægler
v/ Jørgen Bennett Boisen
Ejendomsmægler MDE

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

lignende, samt benyttelse til boliger og erhverv uden genevirkning for omgivelserne. Der må ikke etableres udvalgsvare- og dagligvarebutikker i området.

Bebyggelsesprocent:

Max. 60 % bebyggelse. Max højde 9 m og i 3 etager.

Udstykning:

Kan ske, men med minimumstørrelser på 700 m².

Miljø

Ejendommen er registreret som værende forurenede på vidensniveau 1 og 2. Ud over konkret konstateret forurening på en lille del af matriklen er der kendskab til aktiviteter der kan have medført forurening.

Der er foretaget jordbundsprøver på ejendommen til en generel vurdering af jordens beskaffenhed.

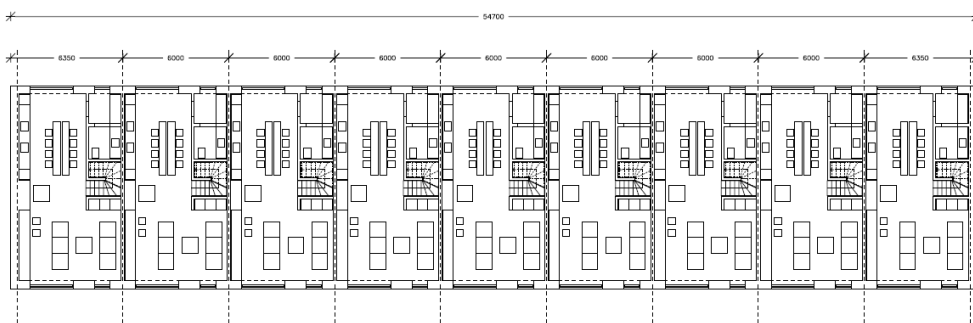
Estimeret driftsbudget.

Driftsbudget			
Arealer over jord antal m ²	2240		
Forsikring kr./m ²	15,00		
Udvendig vedligeholdelse kr./m ²	35		
Antal lejemål i stk.	24		
Administration procent af lejen	2,0%		
Driftsudgifter pr. m ²	74		
Markedsleje i henhold til lejelisten		kr.	2.128.000
<u>Budgetterede driftsudgifter år 1</u>			
Ejendomsskatter		kr.	19.962
Grundejerforeningsbidrag		kr.	-
Renovation		kr.	43.200
Bygningsforsikring		kr.	33.600
Elevator		kr.	-
Fælles el		kr.	-
Vand-/vandaflødningsafgift		kr.	-
Vicevært, udendørs renholdelse		kr.	25.000
Trappevask		Kr.	-
Varme- og vandregnskab		kr.	43.200
Driftsudgifter i alt		kr.	164.962
Udvendig vedligeholdelse		kr.	78.400
Administration		kr.	42.560
		kr.	285.922
Driftsmæssigt overskud år 1			kr. 1.842.078

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

Fotos

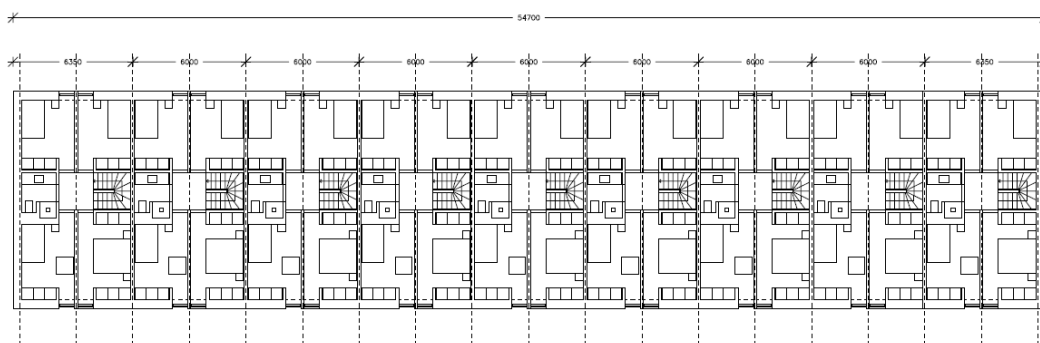
BOLIGPLANER 1:200



PLANTEGNING AF BOLIGER MOD AABENRAAVEJ - STUEPLAN

Stueplan for eksisterende projektide

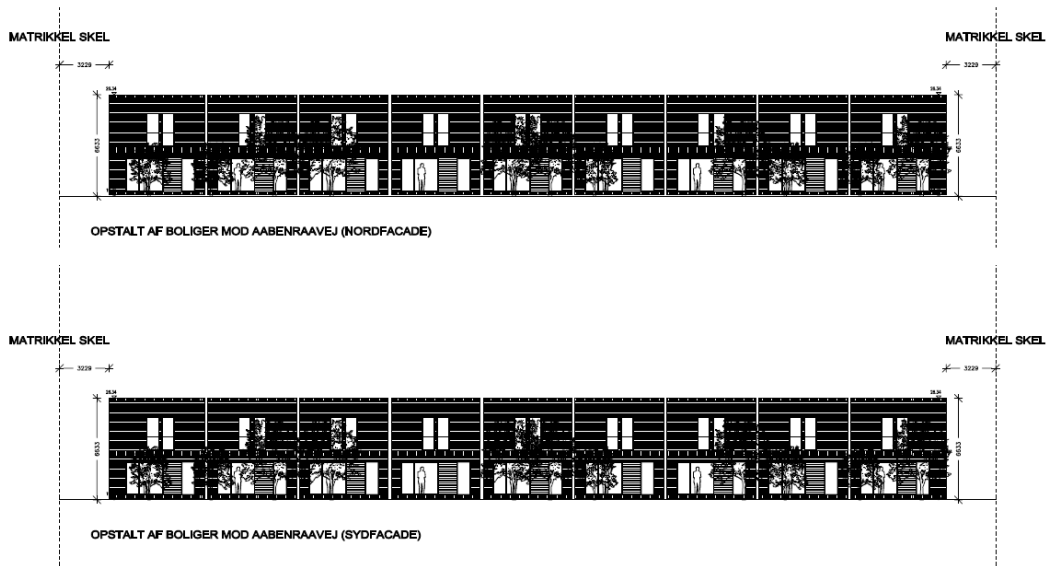
BOLIGPLANER 1:200



PLANTEGNING AF BOLIGER MOD AABENRAAVEJ - 1. SAL

1. sal for eksisterende projektide

FACADER 1:200



Facade



Billede af grund

BB Erhvervsmægler
v/ Jørgen Bennett Boisen
Ejendomsmægler MDE

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

For yderligere kontakt.

Jørgen Bennett Boisen
Ejendomsmægler og valuar
Tlf.: 3033 4491
Mail.: bebo@BB-erhverv.dk



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

