

BB Erhvervsmægler
v/ Jørgen Bennett Boisen
Ejendomsmægler MDE

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

Centralt beliggende udlejningsejendom. Sag S31116920



Adresse: Jernbanegade 4, 6000 Kolding, matr. 0365b Kolding Bygrunde.
Ejendomstype: Erhvervs- og Boligudlejning

Pris: kr. 6.735.000

Pris pr. m²: kr. 14.933

Årlig lejeindtægt: kr. 451.200

Årlige driftsudgifter: kr. 75.855

Driftsudgifter pr. m²: kr. 168

Afkastprocent: 5,57%

Antal lejemål: 4

Lejemålskategori: 3 boliglejemål og 1 erhvervslejemål

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen er beliggende i gågaden i Kolding i kun ganske kort afstand til Østergade og Rådhus. Det re et af de mere velbesøgte områder da Østergade skaber forbindelse mellem de to gågadeområder Helligkorsgade og Jernbanegade hvilket giver en livlig aktivitet.

Bygningen er indrettet med et velfungerende erhvervslejemål i stueetagen. Lejemålet består af forretningsområde på 94 kvm samt et tilhørende kælderareal på 75 kvm til forretningens lagerområde. Forretningens facade markerer sig tydeligt i gadebilledet.

I etagerne over forretningerne er der tre lejligheder på hver især 94 kvm og alle tre er udlejet til gode, fornuftige huslejer. Lejlighederne fremstår i en god stand og ejendommen vil umiddelbart fortsætte den nuværende drift uden yderligere investering.

Gågadeområdet i Kolding har gennem de seneste år udviklet sig i en positiv retning. Tilflytningen til kommunen af specielt unge mennesker har tilført midtbyen en fornyelse der har medført øgede aktiviteter på stort set alle områder.

BBR.:

Bebygget areal 94 m², kælderareal 75 m², boligareal 282 m² og erhvervsareal 169 m².

Lokalplan:

Området reguleres af lokalplan nr. 0000-41-01, Kolding Bymidte.

Energimærke:

Ejendommens energimærke er under udarbejdelse.

Overtagelse:

Efter aftale

Henvendelse:

Jørgen Bennett, tlf.: 30334491

BB Erhvervsrådgiver
v/ Jørgen Bennett Boisen
Ejendomsmægler MDE

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



Jernbanegade er en del af Koldings gågadeområde. Ejendommen ligger i den centrale del handelsbyen.

Kolding kommune er en del af trekantsområdet, der generelt er inde i en god vækst med en heraf følgende større befolkningstilvækst.

Ud af kommunens godt 93.000 indbyggere er ca. 61.000 bosat i Kolding by og der sker en løbende tilvækst i befolkningsdelen på mellem 3 og 4 procent om året.

Kolding by er en uddannelses by med mange gode studiemuligheder hvilket afspejler sig i en stor søgning blandt unge mennesker. Men Kolding er også en fin handels- og kulturby, med aktiviteter i såvel midtbyområdet som i centerområderne i udkanten.

Kolding kommune
Akseltorv 1, 6000 Kolding
Tlf.: 79 79 79 79
Mail.: kommunen@kolding.dk

BB Erhvervsmægler
v/ Jørgen Bennett Boisen
Ejendomsmægler MDE

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

Specifikationer.

BBR registreringen indeholder følgende bygninger og arealer:

Bygning 1

Opført / ombygget	1890/1994
-bebygget areal	94 m ²
-samlet bygningsareal	451 m ²
-antal etager	4

<i>Anvendelse</i>		<i>Type</i>	<i>Afskrivning</i>
Bolig 1. sal	94 m ²	Boligareal	nej
Bolig 2. sal	94 m ²	Boligareal	nej
Bolig 3. sal	94 m ²	Boligareal	nej
Erhverv	169 m ²	Erhvervsareal	ja

Offentlig vurdering

År.: 2019	beløb kr.
Ejendomsværdi:	5.000.000
Heraf grundværdi:	403.900

Tekniske installationer:

Kloak

Ejendommen er tilsluttet det offentlige kloaksystem.

El

Ejendommen forsynes med el fra EWII.

Vand

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg.

Varme

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Offentlig Planlægning

Ejendommen er beliggende i et område, der er omfattet af lokalplan 00001 – 41 – 01 Kolding Bymidte, der bl.a. omhandler stueetagens anvendelse, forretningsers størrelse samt anvendelse.

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 matriklen.

Driftsbudget			
Arealer over jord antal m ²	451		
Forsikring kr./m ²	0,00		
Udvendig vedligeholdelse kr./m ²	60		
Antal lejemål i stk.	4		
Administration procent af lejen	2,2%		
Driftsudgifter pr. m ²	86		
Markedsleje i henhold til lejelisten		kr.	451.200
<u>Budgetterede driftsudgifter år 1</u>			
Ejendomsskatter	kr.	10.098	
Dækningsbidrag/Grundejerforeningsbidrag	kr.	-	
Renovation	kr.	7.600	
Bygningsforsikring	kr.	10.053	
Elevator	kr.	-	
Fælles el	kr.	-	
Vand-/vandaflødningsafgift	kr.	-	
Vicevært, udendørs renholdelse	kr.	7.000	
Trappevask	Kr.	-	
Varme- og vandregnskab	kr.	4.044	
Driftsudgifter i alt	kr.	38.795	
Udvendig vedligeholdelse	kr.	27.060	
Administration	kr.	10.000	kr. 75.855
Driftsmæssigt overskud år 1			kr. 375.345

Driftsbudget.

BB Erhvervsrådgiver
v/ Jørgen Bennett Boisen
Ejendomsrådgiver MDE

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

Fotos



Fra facade

BB Erhvervsmægler
v/ Jørgen Bennett Boisen
Ejendomsmægler MDE

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



Gågade

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.

