

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE



Hovedgaden 29, 4270 Høng

Et markant byhus med en eksklusiv beliggenhed på byens hovedstrøg og med en livlig trafik i forretningstiden udbydes herved til salg.

Høng er en kendt og mindre provinsby med skole, station, forretningscenter, landbrugsskole og med detailforretninger placeret i bymiljøet.

Ejendommen indeholder et større bageri - med forretning i facadedelen og bageri(produktion) i det bagved liggende stueareal. Alt er indrettet pænt og tidssvarende med funktionelle ovne, lage mrm og opbevaringsfaciliteter. Bagerbutikken er - med sin placering ganske velbesøgt med mulighed for servering m v, ligesom den er kendt som det lokale center, hvorfra altbrød i generationer er blevet bagt og solgt til et betydeligt opland og en meget omfattende kundekreds.

Ejendommens 1. sal består af to lejligheder, hvoraf den ene er udlejet mens den anden er klar til udlejning lige så snart boligen er godkendt.

Tilejendommen hører en idyllisk, mindre have.

Ejendommen trænger til en opfølgende eftergang. En køber med hang til "Høng" og evne for at få Øje på provinsen og dens luner og charme, vil kunne skabe sig en særdeles god forretningsmulighed her i den smukke sydsjællandske landsdel.

FAKTA
BOKS:

Lejeindtægt: 274.800

Grund: 624 m²

Erhverv 185 m²

Bolig: 163 m²

Depositum: 25.500

Moms: Nej

Postadresse: c/o PSJ-Sonsult ApS, Vingårds Allé 68, 2900 Hellerup · TLF.: 21 86 07 00
UAFHÆNGIG EJENDOMSMÆGLER · WWW.KOBKE.DK · KOBKE@KOBKE.DK · V/NIELS J. KØBKE

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE

Adresse:	Hovedgaden 29 4270 Høng
Matr.nr.:	9g Høng by, Finderup
Ejendomskategori:	Udlejningsejendom, erhverv, boliger.
Opført:	1890 og ombygget 1986.
Areal:	Tinglyst: 624 m ² grund. BBR: 163 m ² bolig – ikke lovliggjort. 185 m ² erhverv – bageri.
Vurdering:	År 2022: Ejendomsvurdering 2022 1.450.000 Heraf grundværdi 168.500 Foreløbig grundværdi 2023 1.063.000 Ejendommen er ikke under omvurdering. Men en køber er bekendt med den nye lovgivning for offentlig vurdering af erhvervsejendomme.
Forsikringer:	Bygningsforsikring er tegnet hos: Topdanmark.
Energimærke:	Det er pt. ingen Energimærke for ejendommen.
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej.
Kloak:	Offentlig kloak.
Fredning m.m.	Jf. opslag på kulturarv.dk er der ejendommen ikke omfattet af fredning/bevaring.

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE

Lokalplan/Kommuneplan:	Lokalplan 25 med tillæg er gældende. Tillægget giver mulighed for – efter ansøgning – at etablere bolig i stueetagen.
Tinglyste servitutter:	18.3.1940 Dok om vandværk mv. 12.06.1965 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv. 02.07.1968 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv. 30.10.1989 Lokalplan 25. 17.01.1991 Dok om fjernvarmen/anlæg mv.
El, vand og varme	El: Leveres af Ørsted, forbrug efter måler. Afrekning direkte overfor leverandøren. Vand: Privat vandforsyning. Høng Vandværk. Varme: Fjernvarme fra Høng Varmværk Amba. https://www.fjernvarmevaerk.dk/ Nedgravet olietank fra 1977.
Jordforurening:	Ejendommen er pt. ikke kortlagt som forurenede eller mulig forurenede. Ejendommen sælges som besat og sælger afskriver sig ansvar for evt. forurening.
Lejeforhold:	Ejendommen er udlejet til velanset bageri og 2 boliger. Boliglejemålene er ikke godkendt til bolig. Lejekontrakter kan udleveres ved henvendelse til ejendomsmægleren. Erhvervslejen reguleres årligt med 4%. Udover lejen betales for forbrug.

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE

Indtægter:	Art:	Pr. år:
	Lejeindtægt bolig	64.800,00
	Lejeindtægt bolig – anslået	90.000,00
	Lejeindtægt erhverv	120.000,00
	Indtægter i alt:	274.800,00
Udgifter:	Art:	Pr. år:
	Ejendomsskatter	5.888,80
	Rottebekæmpelse	162,33
	Skorstenfejer	946,64
	Forsikringer	9.298,66
	Renovation	5.570,00
	Vedligeholdelse	30.000,00
	Egen administration	6.000,00
	Udgifter i alt	57.866,43
Driftsresultat:		Pr. år:
	Indtægter i alt:	274.800,00
	Udgifter i alt	-57.866,43
	Driftresultat	216.933,57
Afkast:	Afkast p.a.	10,49
Købesum:	Købesum	2.100.000,00
Kapitalbehov:	Kontant købesum:	2.100.000,00
	Tinglysningsafgift-skøde	1.850,00
	Tinglysning variabel afgift	12.600,00
	Depositum	-76.200,00
	Berigtigelse – anslået	30.000,00
	Kapitalbehov:	2.068.250,00

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE



EJENDOMSMÆGLERFIRMAET GRETHE KØBKE



Postadresse: c/o PSJ-Consult ApS, Vingårds Alle 68, 2900 Hellerup · Tlf. 21 86 07 00
UAFHÆNGIG EJENDOMSMÆGLER · WWW.KOBKE.DK · KOBKE@KOBKE.DK · V/NIELS J. KØBKE

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE



EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE

