

TIL SALG Fuld udlejet

504 m2 investeringsejendom
bolig og erhverv med
central og synlig beliggenhed



Hovedgaden 43, Jægerspris

BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN

Ejendommen er en blandet erhvervs- og beboelsesejendom. Den er beliggende lige midt i byen på hovedstrøget og har dermed en stor synlighed. Den er indrettet med erhverv i stueetagen, 2 lejligheder på 1. sal og en stor penthouselejlighed på 2. sal.

Ejendommen er yderst velholdt og er i 2023/24 gennemgribende istandsat for 2,4 mio. kr. Istandsættelsen omfatter:

- Nyt tag og tagrender, isolering med 250 mm mineraluld samt Velux vinduer i hele tagetagen
- Ydervægge er pudsede/malede og hulrumsmure er efterisoleret med 35 mm
- Alle oplukkelige vinduer i kælderetagen er udskiftet med trelags energiruder
- Ejendommens 3 yderdøre er udskiftet og har trelags energiruder
- Ny 21 m² altan til den største lejlighed på 1. sal
- Nye køkkener både i den store lejlighed på 1. sal og på 2. sal
- Nyt badeværelse på 2. sal samt opdatering af badeværelse i den store lejlighed på 1. sal
- Alle gulve på 1. og 2. sal er fornyet med klikgulve af god kvalitet
- Indretning af ugenert attraktiv oase/have.
- 3 nye luft til luft varmepumper

BESKRIVELSE AF STUEETAGEN

Stueetagen er udlejet til Roma Pizzeria, som er veldrevet og indarbejdet gennem mange år.

Den er indrettet til cafe/restaurant med køkken samt 2 kundetoiletter.

Lejer har brugsret til serverings-/udeareal mod Hovedgaden.

Desuden 18 m² lager i tør kælder med god loftshøjde. Her er der også personaletoilet.





BESKRIVELSE AF LEJLIGHEDERNE

1. salen er opdelt i to lejligheder.

Lejemålet tv. er på ca. 60 m² og er tidligere gennemgribende istandsat og fremtræder lyst og moderne.

Det er indrettet med entre, hvidt køkken i åben forbindelse med stue samt soveværelse med skabe og pænt badeværelse.

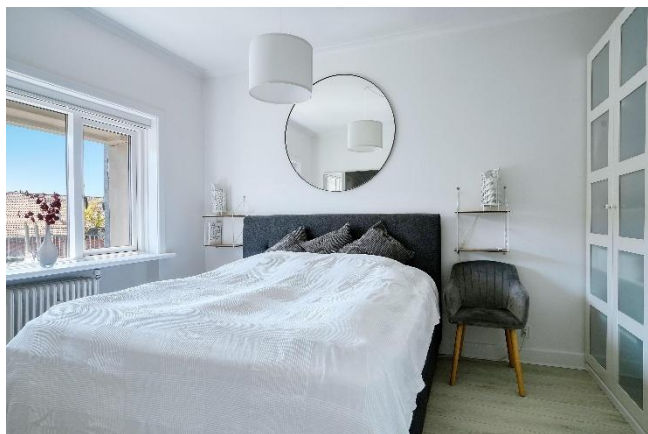
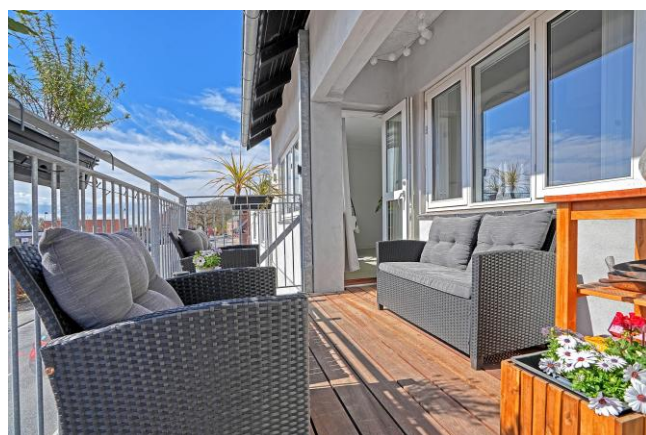
Køkkenet er udstyret med komfur med oven og keramisk kogeplade samt køleskab med frost Box.



Lejemålet th. er på ca. 108m² og er gennemgribende istandsat i 2023/24 med nyt køkken/alrum. Køkkenet er udstyret med køle-fryseskab, ovn, induktionskogeplade og opvaskemaskine.

Der er åben forbindelse til lys opholdsstue, som har udgang til 21 m² altan.

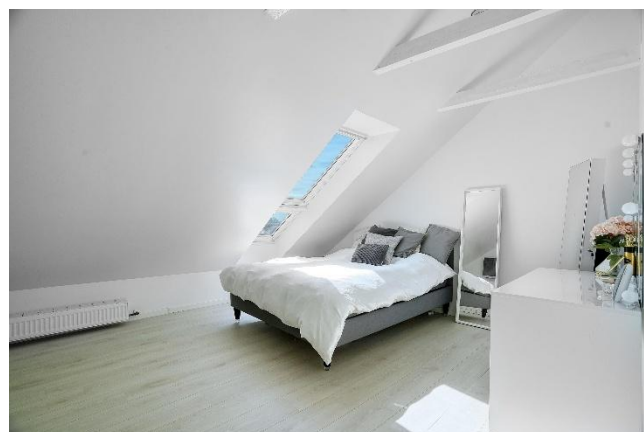
Derudover har lejligheden 3 soveværelser samt moderniseret badeværelse med badekar.



2. salen er ligeledes gennemgribende istandsat. Den er lys og lækker med loft til kip med fritlagte bjælker.

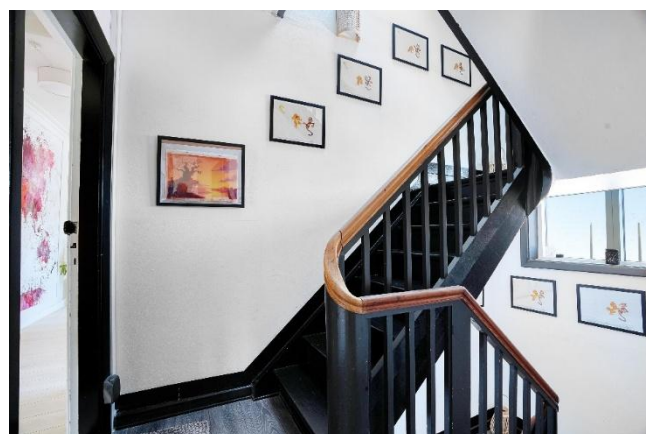
Der er moderne køkken med induktion kogeplader og køleskab med frost Box. Køkkenet har åben forbindelse til opholdsstue.

Derudover har lejligheden 3 soveværelse samt "nyt" badeværelse med brus.





Anvendelig kælder med god loftshøjde.



Tappen



Ejendommen



Gårdhave

BELIGGENHED

Ejendommens adresse er Hovedgaden 43, 3630 Jægerspris.

Ejendommen ligger midt i Jægerspris by med god synlighed og gåafstand til Roskilde Fjord.

Området byder på masser af smuk natur, herunder Nordskoven med De Tre Ege, Jægerspris Slot, Golfbane og lystbådehavne samt populære ishuse. Jægerspris har gode indkøbsmuligheder.

Der er flere buslinjer i området, med forbindelse til/fra Frederikssund S-station samt til Kulhuse.

Jægerspris er en del af Frederikssund Kommune. Der er kun ca. 10 minutters kørsel til den smukke gamle købstad med hyggelig gågade og Nordsjællands største shopping center.

TINGBOGSOPLYSNINGER

MATRIKELNR. 5t, NEDER DRÅBY BY, DRÅBY

GRUNDAREAL 344m², heraf vej 0 m²

KOMMUNE Frederikssund

BFT-nummer 2235854

OFF. VURDERING

Foreløbig grundværdi 2025	2.055.000 kr.
Beskatningsværdi (80%)	1.644.000 kr.
Grundskyld	19.728 kr.

Beskatningen for 2025 er baseret på en foreløbig vurdering. I 2025 er det en foreløbig grundværdi for 2022 eller 2023, der indgår i beregningerne af grundskylden. Det skyldes, at vurderingen af ejendommen ikke er klar endnu. Ejendomsskatterne bliver efterreguleret, når den endelige vurdering foreligger.

ZONESTATUS Ejendommen er beliggende i byzone.

AKTUEL ANVENDELSE Cafe/restaurant og boliger.

BBR-OPLYSNINGER Ejendommens bygningsareal er 504 m²
der er opdelt som følger:

Hovedbygning, bygn. 1	Bebygget areal, stueplan, erhverv	168 m ²
	1. sal. beboelse	168 m ²
	2. sal. beboelse	168 m ²
	Samlet bygningsareal	504 m ²
	Kælderareal	125 m ²
	I alt	629 m ²
	Samlet boligareal	336 m ²
	Samlet erhvervsareal	168 m ²

Bygningen Opført i 1938
Til-/ombygget i 1989. Istandsæt i 2023
Ydervægge af mursten
Tagdækningsmateriale er tegl

Erhverv Anvendelseskode 333, café, og konferencecenter uden overnatning.
Køkken og 2 toiletter

Boliger Anvendelseskode 140, flerfamiliehus, 3 helårsboliger med køkken og toilet/bad

Bygning 2	Udhus (anvendelseskode 140)	12 m ²
	Opført i 2004	
	Ydervægge af træ	
	Tagdækningsmateriale er tagpap	

INSTALLATIONER

Varme:	Stuetagen er opvarmet med fjernvarme / radiatorer. Lejlighederne opvarmes med fjernvarme / radiatorer samt el-varmepumper.
Energimærkning:	Energimærke af 7.4.2025- 2035 for bygningen kan udleveres. Bygningen har karakteren: C.
Elektricitet:	Hvert lejemål har egne elmålere.
Øvrige installationer:	Lejerne sørger selv for internetforbindelser og betaler selv abonnementer og drift mv.
Alarmanlæg:	Der medfølger ikke alarmanlæg.

BYPLANFORHOLD

Lokalplan:	Der er ingen lokalplan for området/ejendommen.
Kommuneplan	Ejendommen er omfattet af kommuneplan.

Link til kommuneplanen: https://dokument.plandata.dk/11_3383263_1515112969315.pdf

FORURENING

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt bliver områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord.

Matriklen er ikke kortlagt.

Sælger bekendt er ejendommen ikke forurenet.

PROSPEKT

Salgsprospektet er vejledende. De endelige salgsvilkår vil fremgå af købsaftalen som udfærdiges af Laksø Erhverv.

SALGSVILKÅR

Overtagelse	Efter aftale.
Salgspris	7.000.000 kr. kontant.
Afkast til forrentning	428.532 kr., jfr. skemaer nedenfor.
1. års afkast	Anslået til 6,1 %.
Bemærkninger	Alle lejemål er udlejet.

Alle lejligheder er gennemgribende istandsatte og derfor er lejen fastsat efter det lejedes værdi. Kontrakterne er indgået juni-august 2025.

Erhvervslejemålet er uopsigeligt for lejer til 1.1.2030. For udlejer til 1.1.2031.
Årlig lejeregulering efter nettoprisindeks, dog minimum 2 %.

Lejeindtægter	m2	Jfr. lejekontrakter	Mdr./pr. lejlighed	År/pr. lejlighed
Bolig				
Beboelse, 1.tv.	60	1.150 kr.	5.750 kr.	69.000 kr.
Beboelse, 1.th	108	1.150 kr.	10.350 kr.	124.200 kr.
Beboelse, 2. sal	120	1.050 kr.	10.500 kr.	126.000 kr.
Beboelse, i alt	288			319.200 kr.
Erhverv	168	1.131 kr.	15.840 kr.	190.080 kr.
Kælder	0			
Ejendom - I ALT	456			
<i>BBR- areal</i>	504			
Årlig lejeindtægt				509.280 kr.

Driftsregnskab

Ejendomsskatter	19.728		
Rottebekæmpelse	142		
Forsikring	20.678		
Adm., ren- og vedligehold, 50 kr./m2	25.200		
Renovation, anslået	15.000		
I ALT	80.748	kr./år.	177 kr./m2

Overskud til forrentning 428.532 kr.

PLANTEGNING

