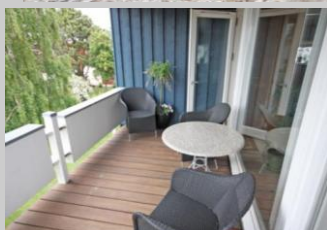


## Særdeles velholdt erhvervsejendom med bolig



<b>Adresse: Falckvej 2, 8400 Ebeltoft</b>		<b>Sagsnr. U2970</b>
<b>Kontantpris: .....</b>	<b>4.300.000</b>	<b>Forrentning 7,04%</b>
<b>Energiklasse .....</b>	<b>C</b>	

Meget centralt beliggende i Ebeltoft, med gode tilkørselsforhold.

Indeholder 2 erhvervslejemål som begge er udlejet p.t. Desuden et velholdt boliglejemål på 1. sal med flere terrasser.

Et ejendom der skal ses.

Ring og aftal tid for en besigtigelse

<b>Opført/ombygget år.....</b>	<b>1971/1985</b>
<b>BBR Boligareal.....</b>	<b>146</b>
<b>Grundareal.....</b>	<b>1.821 m<sup>2</sup></b>
<b>Bebygget areal .....</b>	<b>743</b>
<b>Antal værelser .....</b>	<b>10</b>
<b>Antal etager .....</b>	<b>2</b>
<b>Erhverv.....</b>	<b>743</b>

<b>BELIGGENHED:</b>	Meget velholdt ejendom, med 2 erhvervslejemål og beboelse som er beliggende centralt i Ebeltoft. Tæt på Lystbådehavnen og Falck. Med hensyn til nærmere beliggenhed henvises til medfølgende bykort bagest i opstillingen.	
<b>ADRESSE:</b>	Falckvej 2, 8400 Ebeltoft	
<b>MATR. NR.:</b>	127 BG Ebeltoft Markjorder	
<b>ZONESTATUS:</b>	Byzone	
<b>BENYTTELSE:</b>	Udlejning beboelse og erhverv	
<b>OPFØRSELSÅR:</b>	1971/1985 ifølge BBR-ejermeddelelse	
<b>GRUNDAREAL:</b>	1.821 kvm.	
<b>EJENDOMSVÆRDI:</b>	pr. 01.01.2010	kr. 2.150.000
	heraf grundværdi	kr 254.900
<b>AREALER BEBOET:</b>	Ifølge BBR-ejermeddelelse	
	Erhverv	743 kvm.
	Bolig	146 kvm.
<b>SERVITUTTER:</b>	10.03.1983 dok om forbud mod salg af varer indenfor dagligvareområdet. 23.01.2002 Jordforurening, vidensniveau 2 på hele matr. nr Kortlægning.:701-3	
<b>ENERGI/OPVARMNING:</b>	Oliefyr, centralvarme	
<b>ENERGIMÆRKE:</b>	Udarbejdet den 5. juli 2011 af energikonsulent Jesper Berens. <b>Energiklasse C</b>	
<b>VAND, KLOAK OG EL:</b>	Tilsluttet offentlige ledningssystemer.	

**GÆLD UDENFOR  
KØBESUMMEN:**

Ingen

**LØSØRE:**

Til beboelseslejligheden hører:  
Komfur,  
Køleskab/fryser  
Opvaskemaskine  
Emhætte

**OVERTAGELSE:**

Efter aftale

**BILAG:**

Alle relevante bilag kan rekvireres hos Ebeltoft-Mols  
Mæglerne

**MELLEMSALG:**

Ret til mellemsalg forbeholdes

**SÆRLIGE VILKÅR:**

Administration og viceværtsforpligtelse foretages  
af ejer

**ØKONOMI:**

Pris kontant kr. 4.300.000

Lejeindtægter:

Lejeindtægt erhverv	kr.258.660	
- Omkostninger og vedlige-		
- holdelse er anslået til 15%	<u>kr. 38.800</u>	
Leje erhverv		kr. 219.866

Lejeindtægt bolig anslået	kr. 96.000	
- Omkostninger og ved lige-		
- holdelse er anslået til 15%	<u>kr. 14.400</u>	
Leje bolig		<u>kr. 81.800</u>

Regnskabsmæssigt overskud		kr. 301.666
---------------------------	--	-------------

**FORRENTNING:**

7,04 % p.a. før afskrivninger. (I forrentningen  
er der taget højde for købsomkostninger anslået  
til kr. 30.000 samt depositum på kr.50.000).

Depositum andrager kr. 50.000

**DRIFTSBEREGNING:** Overskud før belåning  
jævnfør ovenstående kr. 301.666

Nødvendig egenkapital:

Udbetaling kr. 4.300.000  
+ omkostninger ved køb  
anslået kr. 30.000  
kr. 4.330.000

- indbetalt depositum kr. 50.000

Netto kapitalbehov kr. 4.280.000

Forrentning af indskudt egenkapital:

$\frac{301.666 \times 100}{4.280.000} = 7,04\%$

**Falckvej 2, 8400 Ebeltoft**

Falckvej 2 Outlet ca 402 kvm Leje pr. måned 12.735 Leje pr. kvm-380,-

Falckvej 2 Jensen Gulve ca 300 kvm Leje pr. måned 10.075 Leje pr. kvm-403,-

Falckvej 2,1 beboelse 187 Leje pr. måned 8.000 Leje pr. kvm-513,-

---

Leje i alt pr. måned 30.810

Leje i alt pr. år 369.720

Garanti på kr. 50.000 foreligger for lejemålet Jensen Gulve og møbler ApS