

Tværgade 10
4800 Nykøbing F
Tlf. 54 85 11 99
Mail. post@john-ole.dk

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
JOHN OLE HANSEN
SIDEN 1984

www.john-ole.dk

SALGSOPSTILLING

Håndværk

Væggerløsevej 11
4873 Væggerløse

595.000 kr.



Tidligere ungdomsskole og værksted med masser af potentiale



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
7	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
8	Energimærke
8	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
8	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Kapitalbehov
9	Moms
9	Driftsudgifter
9	Likviditetsbudget
10	Handelsomkostninger
<hr/>	
Side	TEGNINGER OG KORT
11	Tegning
11	Tegning
12	Tegning
12	Tegning
13	Kort
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
15	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Opholdsrum 1.sal

Tidligere ungdomsskole og værksted med masser af potentiale

Velkommen Væggerløsevej 11.

Denne ejendom, der tidligere har fungeret som både ungdomsskole og værksted ligger i Væggerløse. Ejendommen er bygget i 1950 og er registreret med hele 490 m² samt en kælder på 50 m², hvilket giver rigeligt med plads til at realisere dine ideer.

Stueetagen byder på et stort værksted, perfekt til håndværkere eller dem, der ønsker at etablere en arbejdsplads. På første sal venter store fælleslokaler og et køkkenområde.

Grunden strækker sig over 612 m² og tilbyder parkeringsmuligheder i gården, hvilket gør det nemt for både besøgende og medarbejdere at finde plads. Beliggenheden er central med kort afstand til lokale faciliteter og transportmuligheder.

Rigtig gode muligheder for hobbyværksted, foreninger eller lignende.

Nabo ejendommen Væggerløsevej 13A er ejet af samme ejer og kan købes fordelagtig i fælles pakke.



Opholdsrum 1.sal



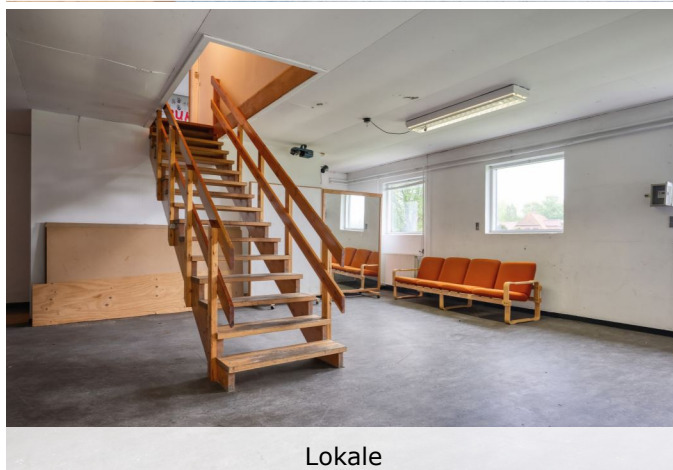
Opholdsrum 1.sal



Opholdsrum 1.sal



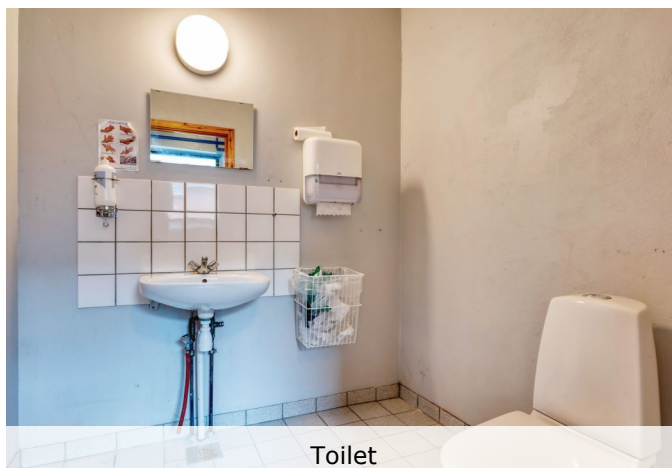
Opholdsrum 1.sal



Lokale



Lokale



Toilet



Opholdsrum 1.sal



Køkken 1.sal



Værksted



Værksted



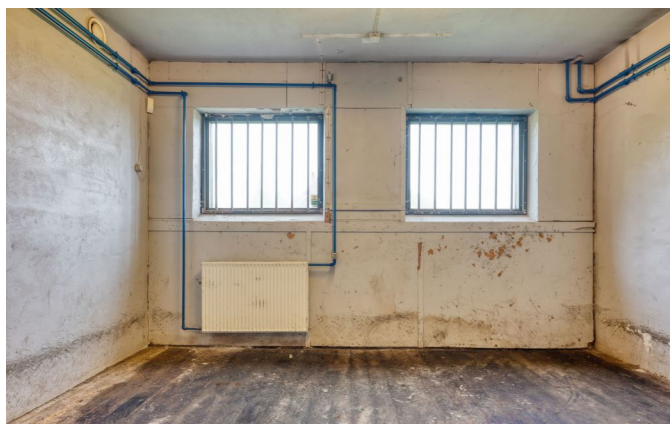
Værksted



Værksted



Værksted



Værksted



Værksted



Facade



Facade



Luftfoto



Luftfoto



Facade

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Væggerløsevej 11, 4873 Væggerløse
Kommune	Guldborgsund
Region	Region Sjælland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig
Anvendelse	
Ejendomstype	Håndværk
Anvendelse, aktuel	Anden kommunal ejendom (skole, rådhus m.v.)

Matr. nr.	Areal
12 am Væggerløse By, Væggerløse	612 m ²

Arealfordeling

Grundareal	612 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	490 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger	490 m ²
Etageareal i alt	490 m ²
Sekundære arealer	50 m ²

Parkering / Ladestandere

Parkeringspladser	Ja
Der er parkeringsforhold i gården	
Ladestandere	Nej

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Væggerløsevej 11

- opført / ombygget	1950/1975
- bebygget areal	490 m ²
- etageareal	490 m ²
- sekundært areal	50 m ²
- antal etager	1

Enhed

Væggerløsevej 11	Etageareal	490 m ²
Anden enhed til institutionsformål	Type	Erhvervsareal

Enhed

Væggerløsevej 11	Etageareal	50 m ²
Kælder	Type	Sekundært areal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.000.000
Grundværdi	190.600

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Installationer forsyninger

El: 220 og 380 volt

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Solcelleanlæg: Nej

Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Energimærke

Hele ejendommen

E**Offentlige forhold / planer****Lokalplaner / kommuneplaner**

Nr. 4 lyst d. 06.08.1981 - Lokalplan

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Anden kommunal ejendom (skole, rådhus m.v.)

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger: Anden bygning til institutionsformål

Brandmæssige forhold

Der er ingen uafklarede forhold omkring brandsikring i forbindelse med sælgers nuværende brug af ejendommen.

Miljøforhold**Affaldsdepot**

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Forurening på V1 / V2 niveau

Region Sjælland har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel, og derfor heller ingen mistanke om PFASforurening.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er den områdeklassificeret som forurennet.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 14.02.1911 - Dok om grøft mv

Nr. 2 lyst d. 08.06.1929 - Dok om ikke at opføre bygninger der hindrer den frie udsigt over Guldborgslund

Nr. 3 lyst d. 04.10.1956 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 4 lyst d. 06.08.1981 - Lokalplan

Nr. 5 lyst d. 28.03.1994 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

Nr. 6 lyst d. 27.09.2011 - Forsyning / afløb

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	595.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	595.000
Handelsomkostninger anslået	14.200
Anslået kapitalbehov	609.200

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2023		4.000
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		3.780
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		10.000
Rottebekæmpelse		312
I alt, anslået		18.092

Øvrige bemærkninger

Ovenstående tal er såvel faktiske som anslåede tal uden ansvar for sælger eller ejendomsmægler. Køber opfordres til at kontakte egen rådgiver om beregning af kapitalbehov, forrentning og likviditetsberegning.

Likviditetsbudget

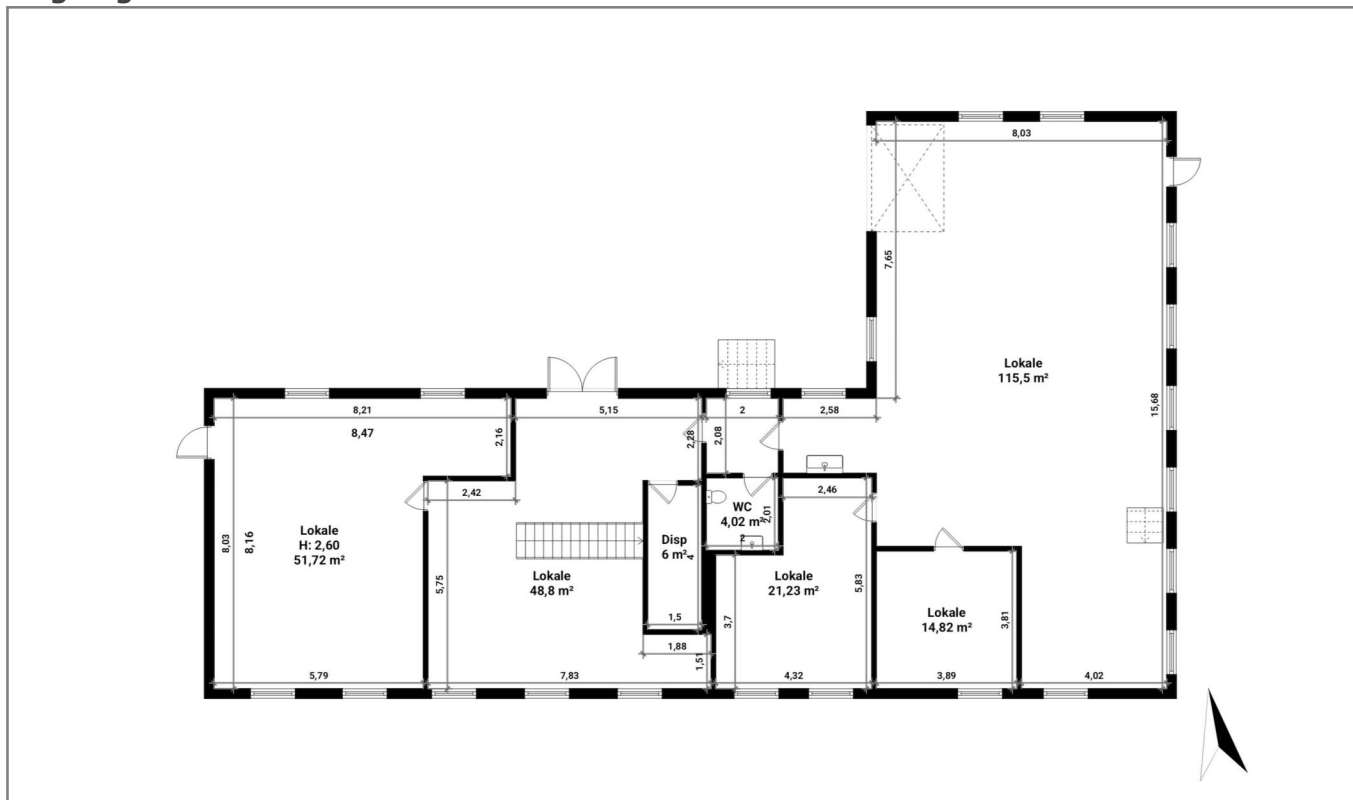
	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter	0	0
Udgifter		
Driftsudgifter	18.092	18.092
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat 1. år	-18.092	
I alt	-18.092	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		-18.092
- skattevirkning ved 25,10%		-4.541
I alt		-13.551

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået***Beløb i kr.*

Tinglysningsafgift - skøde	5.450
Advokatsalær - skøde	7.000
Moms	1.750
Handelsomkostninger inkl. moms	14.200

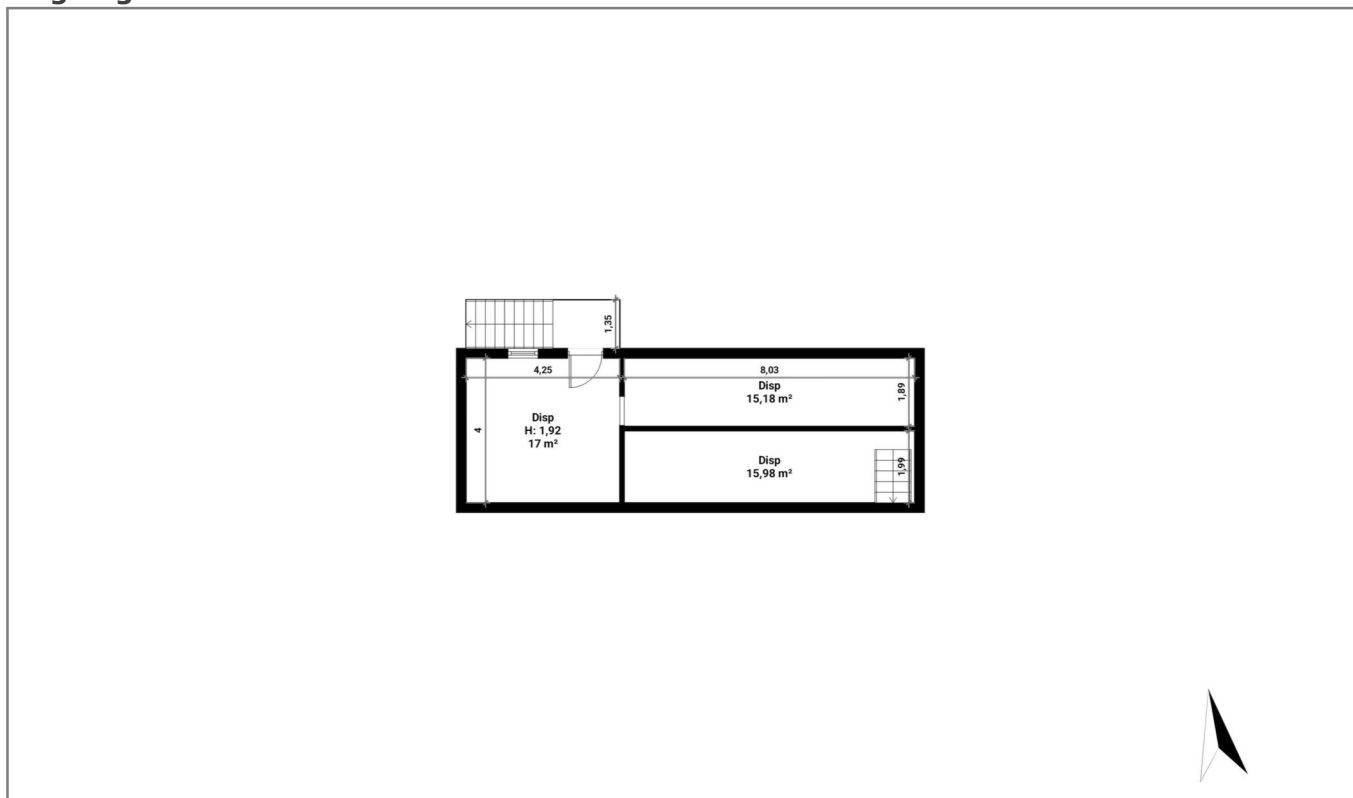
TEGNINGER OG KORT

Tegning



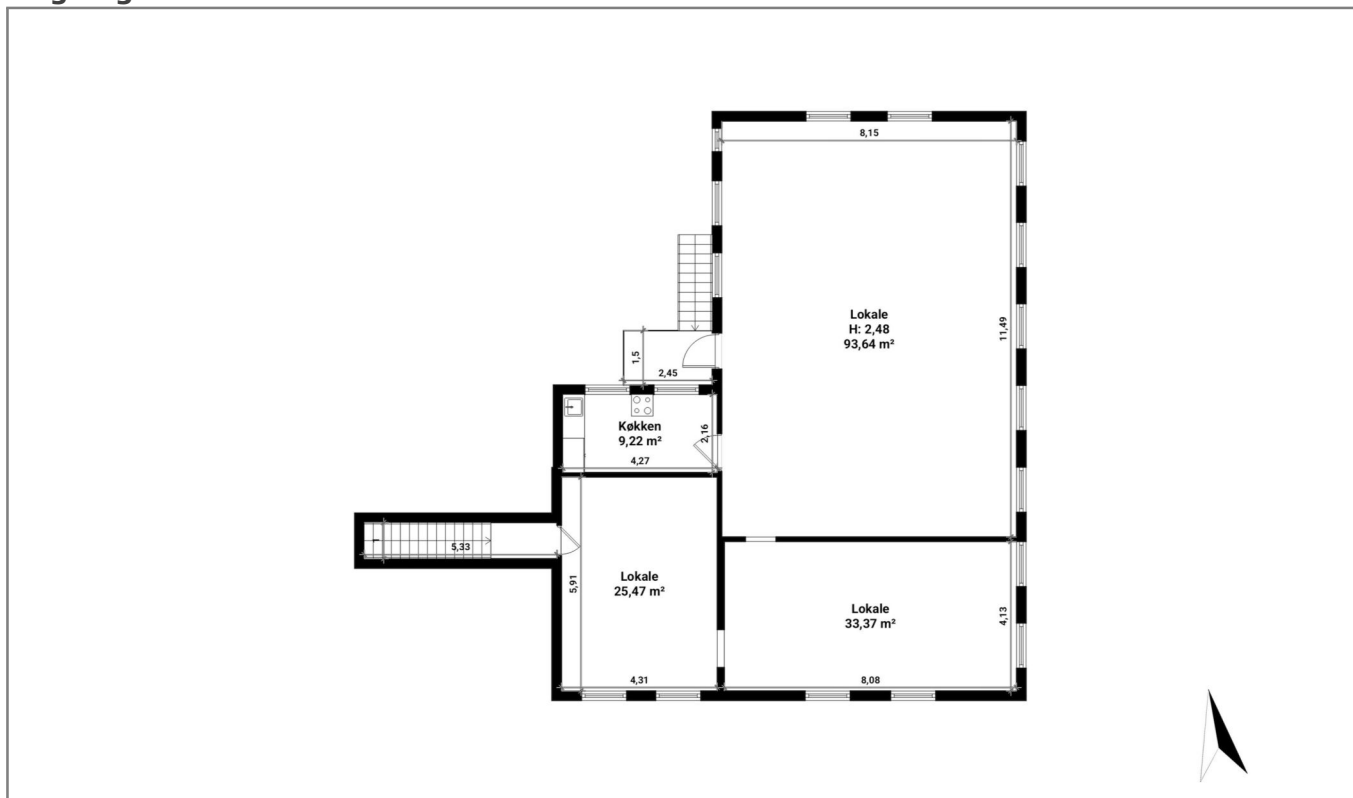
Plantegning stueetagen

Tegning



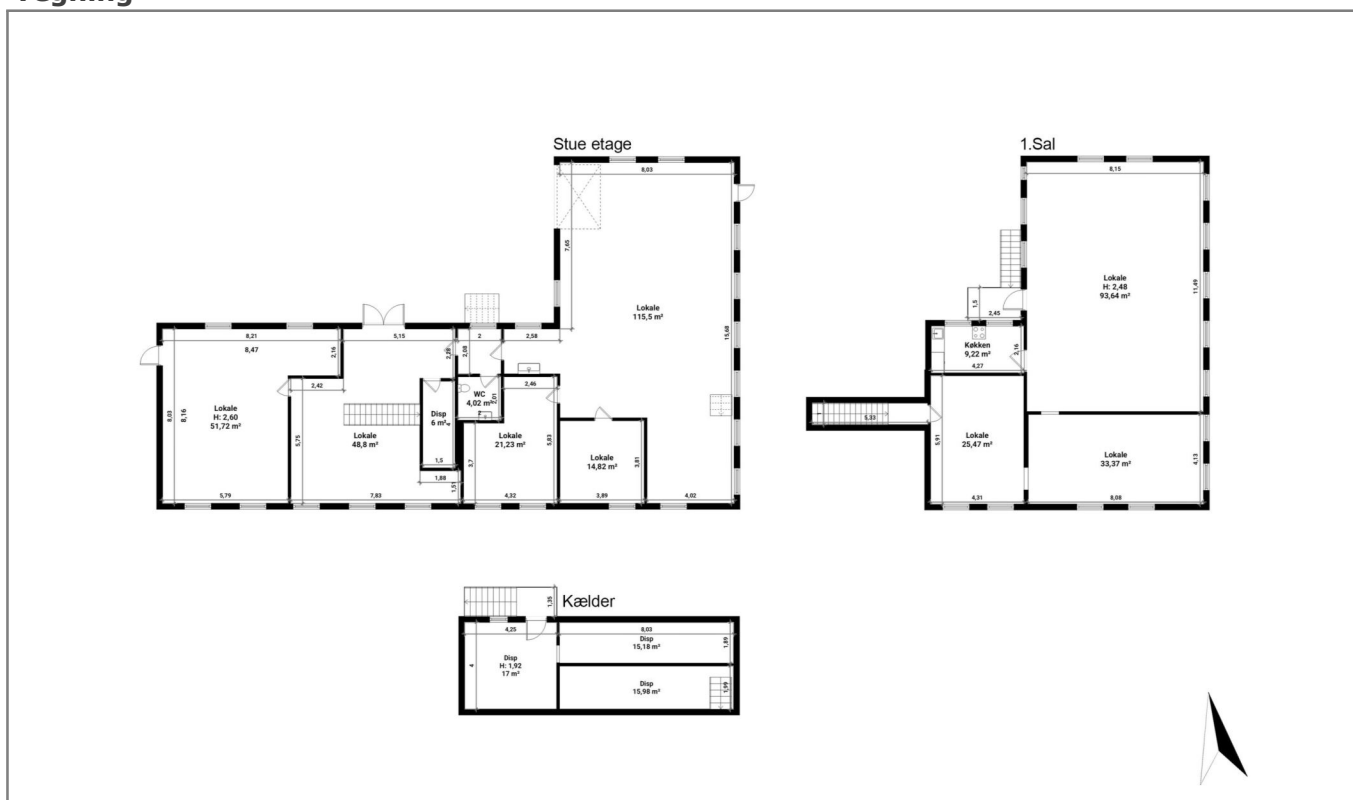
Plantegning kælder

Tegning

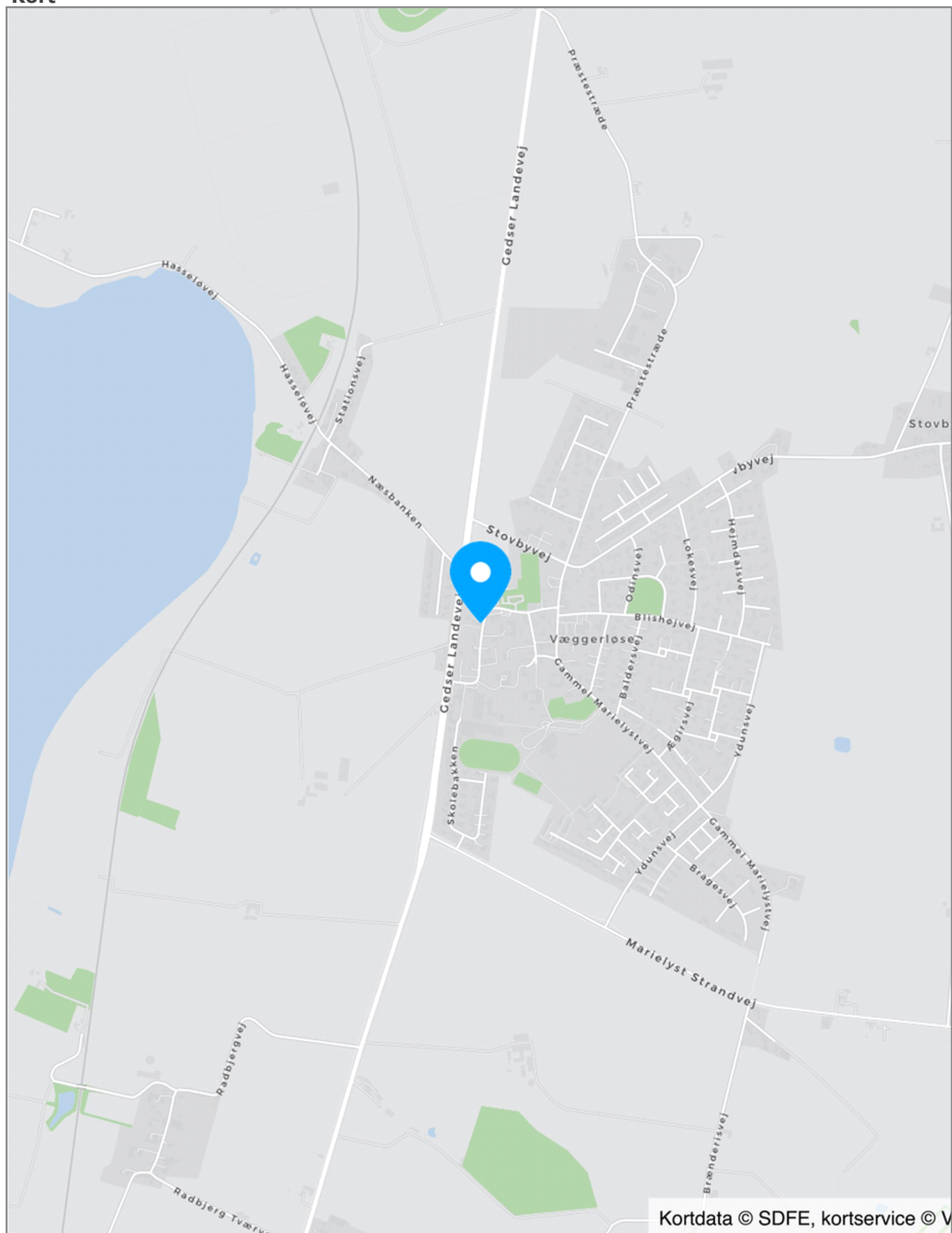


Plantegning 1.sal

Tegning



Plantegning alle plan

Kort

KONTAKTINFORMATION



Med mere end 50 års samlet ejendomsmæglererfaring på Lolland & Falster, er Lasse Øster Dalsgaard det naturlige valg for kunderne igennem flere generationer.

Vi er begge født og opvokset på Sydhavsøerne og driver i dag vores selvstændige ejendomsmæglerbutik som et seriøst alternativ til de store pengeinstitutejede ejendomsmæglerkæder.

Vi sætter stor pris på at være dine lokale ejendomsmæglere, frie og uafhængige - det mener vi, giver det bedste resultat for dig som kunde.

På gensyn i butikken - Hilsen Lasse Øster Dalsgaard

EJENDOMSMÆGLER

Ejendomsmæglerfirmaet John Ole Hansen
Tværgade 10
4800 Nykøbing F

Telefon: 54851199
E-mail: post@john-ole.dk
Hjemmeside: www.john-ole.dk

Åbningstider

Mandag	9.30-16.00
Tirsdag	9.30-16.00
Onsdag	9.30-16.00
Torsdag	9.30-16.00
Fredag	9.30-16.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

Kontakt

Lasse Øster Dalsgaard
Ejendomsmægler, Valuar MDE
& Indehaver

Mobil: 21493881
E-mail: ld@john-ole.dk

