



INVESTERINGSEJENDOM

Den tidligere stationsbygning i Hornbæk

Hornbæk Stationsvej 6, 3100 Hornbæk

Sagsnr. 240821234



GOTTLIEB+PARTNERS

Highlights

DKK 6 m

Estimeret grundareal på 970 m² samt eksisterende bygning på 710 m²



Centralt i hjertet af Hornbæk



Ikonisk bygning i Hornbæk



970 m² grundareal medfølger



1 boliglejer samt 1 erhvervslejer / resten fri for lejere



Flere udviklingsmuligheder



Udmatrikulering vil ske på baggrund af landinspektørøpmåling



Tæt på grønne områder



Tæt på offentlig transport



Tinglyst ejendomshandel

Området

Centralt i Hornbæk i den gamle stationsbygning



Ejendommen er den gamle stationsbygning i Hornbæk, og er beliggende i Helsingør Kommune.

Byen har til daglig ca. 5.500 indbyggere, og er et populært ferie- og sommerhusområde. I løbet af ferieperioderne forventes dette at blive 10-doblet, hvilket kommer erhvervs- og detailbranchen til gode. Hornbæk er bl.a. blevet populært for de naturskønne oplevelser, hyggelig atmosfære, kulturelle oplevelser samt kort afstand til København.

Stationsområdet er stadig aktiv for Hornbækbanen, hvor lokaltoget kører fra Helsingør via Hornbæk til Gilleleje.

Hornbæk er en by med atmosfære med gamle bygninger, hyggelige butikker, caféer og restauranter.

Desuden har Hornbæk en stor og velbesøgt lystbådehavn med skønne strande på hver side af havnen.

Det tidligere Hornbæk Hospital er under omdannelse til et 5-stjernet hotel under navnet Hornbæk Badehotel og forventes at skabe fornyet aktivitet til hele området året rundt, i tillæg til de i forvejen mange turister, der besøger byen, som er et yndet udflugtsmål.

Ejendommen

Ejendommen, som er opført i 1906, består af en bygning med 1 boliglejemål på 157 m² og 4 erhvervslejemål på hhv. 100 m², 83 m², 283 m² og 77 m² samt en toiletbygning på 10 m².

Ejendommen er opført i mursten med tegltag og har bevaringsværdi 3. Opvarmning sker via fjernvarme.

Ejendommens energimærke er E. Mærkningsrapporten nævner det er muligt at opdatere til B via de rentable forslag.

Ejendommen er i dag kortlagt på vidensniveau 1. Det berørte område vil dog ikke være en del af den nye matrikel.

Boliglejemålet er reguleret efter reglerne for småhuse og vurderes at have en lejereserve.

Boliglejemålet er udlejet på en tidsbegrænset lejekontrakt frem til 31. maj 2026.

Det ene erhvervslejemål er udlejet til en dyrlæge. De øvrige lejemål er lediggjort til købers disposition.

Ejendommen har flere udviklingsmuligheder og forventes at kunne anvendes til bolig-, detail, café og restaurant samt øvrige erhvervsformål.

Ejendommen er desuden for mange ikonisk, da den indgik i den første Olsen-banden film.



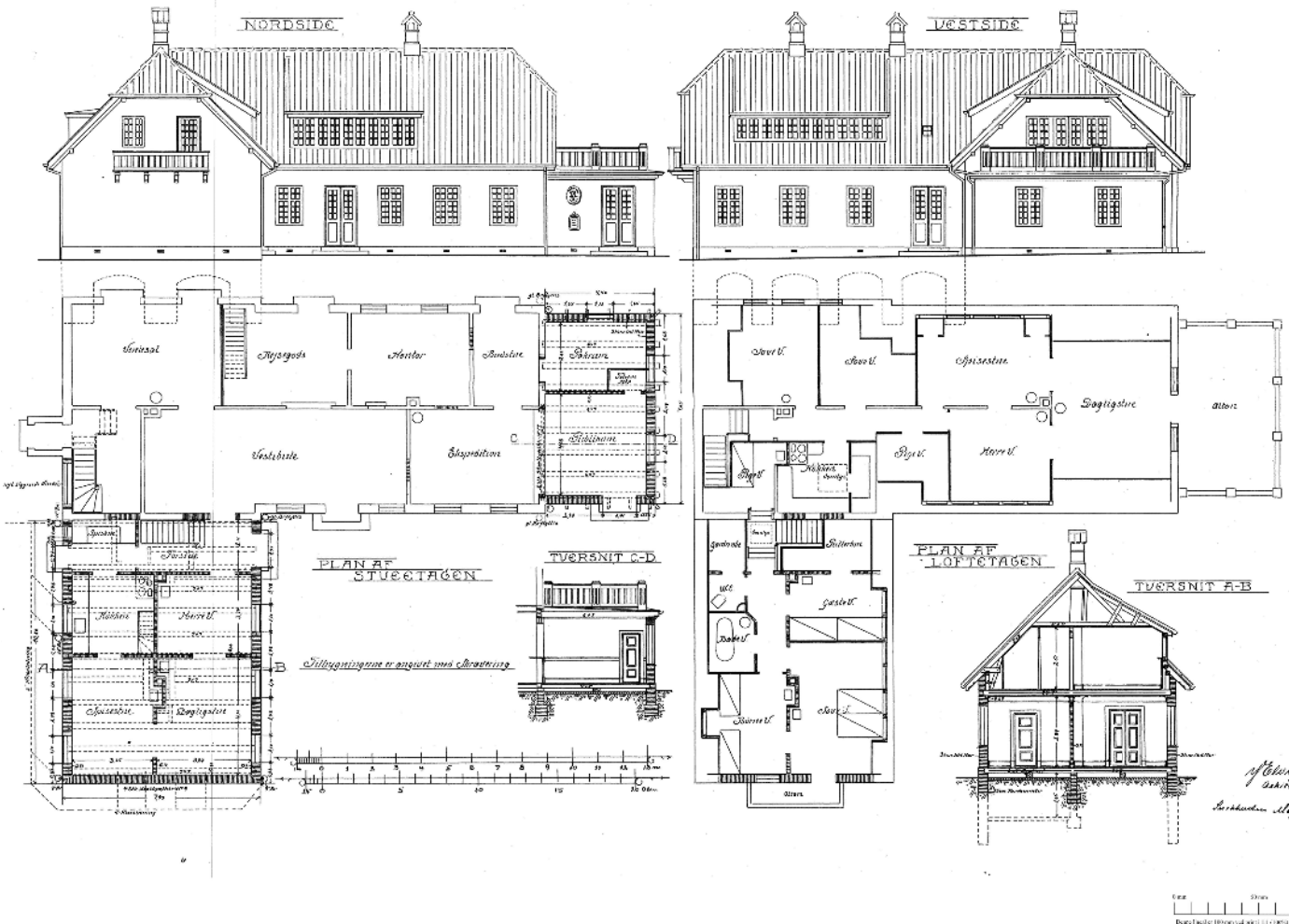
Lejebærende areal	710 m²
Grundareal	970 m²

Salgspris	DKK 6.000.000
Energimærke	E

Plantegning

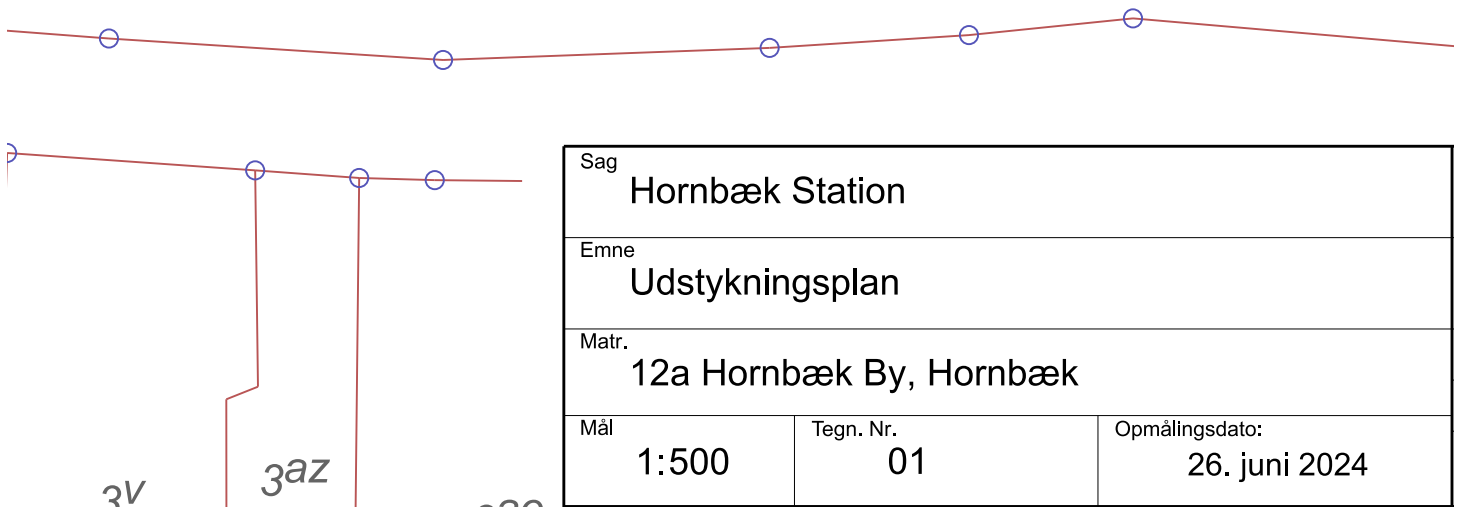
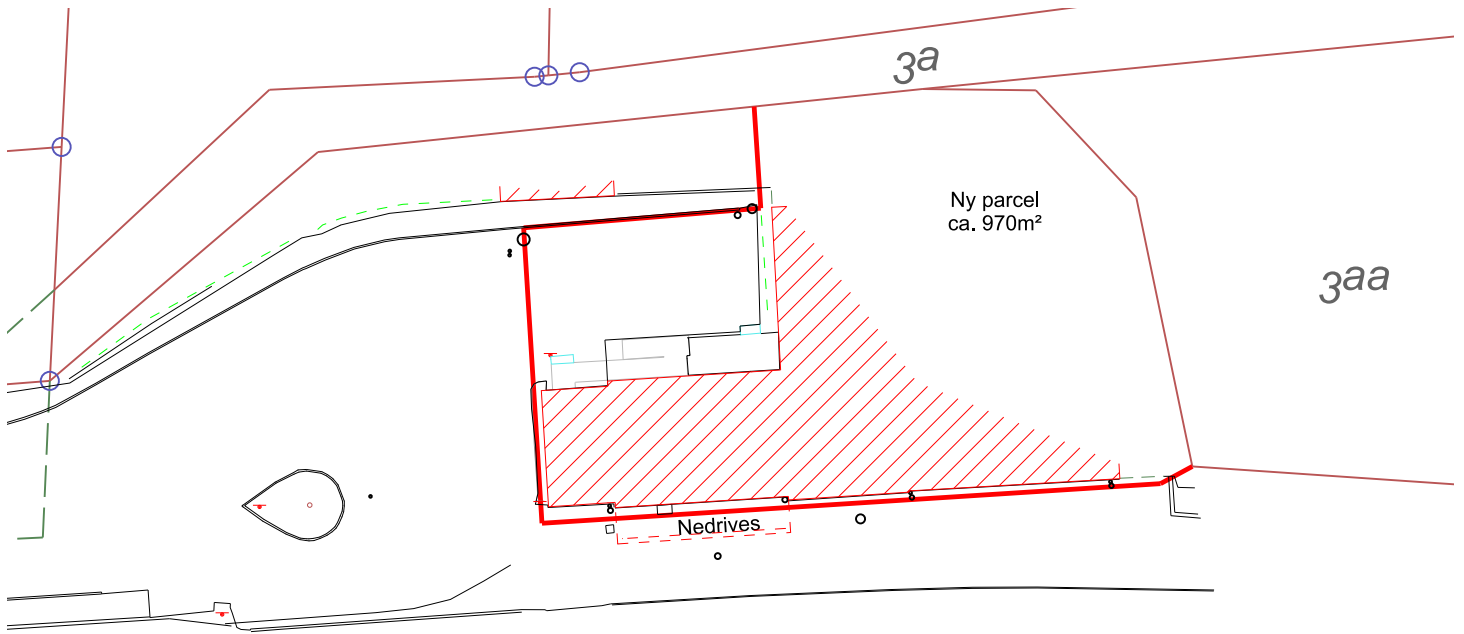
HORNBÆK STATION

FORSLAG TIL POSTMESTERBOLIG OG UDDIVELSE AF POSTLOKALER





Udstykningsplan



Sag Hornbæk Station		
Emne Udstykningsplan		
Matr. 12a Hornbæk By, Hornbæk		
Mål 1:500	Tegn. Nr. 01	Opmålingsdato: 26. juni 2024

Lejerliste

Lejemål		Areal m ²	Årlig leje DKK	Årlig leje pr. m ² DKK	Depositum/ forudb. leje DKK	Indflytning	Opsigelse	Regulering	Notat	Anvendelse
6A, stuen	Dyrlæge	120	60.984	508	10.000	01.09.2016	3 mdr.	NPI, 1/09		erhverv kode 334
6A, stuen	Tomgang	63	40.950	650						erhverv kode 334
6B, stuen tv.	Rasmus Malthesen	157	72.564	462	12.000	01.06.2022	3 mdr.	NPI, 31/10	Tidsbegrænset til 31.05.2026	bolig kode 140
6B, stuen mf.	Tomgang	283	183.950	650						erhverv kode 322
6C, kl.	Tomgang	77	26.950	350						erhverv kode 323
6C, stuen	Toiletbygning	10							Anvendes af kunderne	erhverv kode 339
Total		710	385.398		22.000					

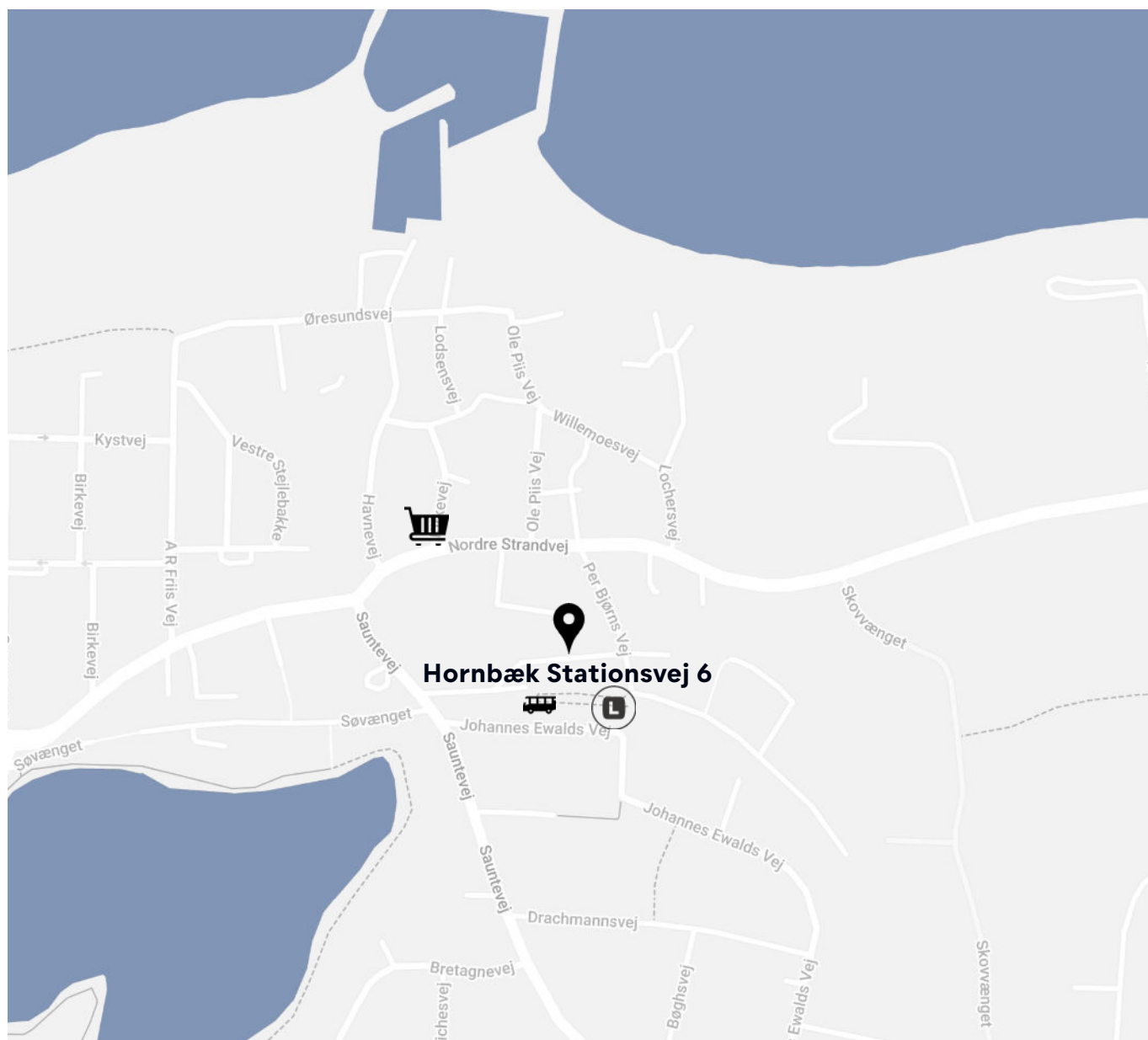
De oplyste arealer er estimerede arealer. Sælger er i proces med at opmåle via landinspektør. Køber skal kunne tåle mindre korrektioner i forhold til de anslåede grundarealer.

Økonomiske vilkår

<u>Lejeindtægter</u>	<i>DKK</i>	<i>DKK / m²</i>
Erhvervsleje	60.984	
Boligleje	72.564	
Tomgangsleje	251.850	
Indtægter i alt	385.398	543
<u>Driftsomkostninger</u>		
Ejendomsskat, anslået	45.000	
Renovation og rottebekæmpelse, anslået	5.000	
Forsikring, anslået	10.500	
Vand 2023	7.174	
EI 2023	10.995	
Udvendig vedligeholdelse, anslået	30.000	
Administration, anslået	15.000	
Udgifter i alt	123.670	174
Nettooverskud	261.728	
Salgspris	6.000.000	8.451
Deposita/Forudbetalt husleje	-22.000	
Tinglysning	37.850	
Advokat	25.000	
Kapitalbehov	6.040.850	8.508
Startafkast	4,3%	

Der er ikke i dag udarbejdet en offentlig vurdering for ejendommen, på grund af den nuværende anvendelse.

Køber skal forvente at ejendommen efter udmatrikulering, vil være beskatningspligtig for grundskyld og evt. dækningsbidrag.



Parkering på ejendommen



Linje 340, 342, 347 & 804
0 meter



København
55 km



Hovedgaden
200 meter



Hornbæk Station
0 m



Strand og grønne områder
700 meter

Gottlieb+Partners er erhvervsmæglere med speciale i køb, salg, udlejning, genforhandling, sale-and-lease-back-aftaler og rådgivning for erhvervs- og investeringsejendomme.

Vi håndterer et bredt spektrum af ejendomme såsom boligejendomme, kontor, lager, logistik, industri, hotel, detail og liebhaveri.

Vores vision er at levere værdibaseret ejendomsrådgivning.

Vi har mange års erfaring og viden med erhvervsejendomme og sætter en ære i at sikre vores kunder seriøs, saglig rådgivning – en god, effektiv proces og optimale resultater. Hver gang.

Vi har lange relationer og tæt samarbejde med nogle af branchens største og mest toneangivende ejendomsinvestorer og ejendomsselskaber i Hovedstadsområdet såvel som i det øvrige Danmark.



GOTTLIEB+PARTNERS A/S

Rungstedvej 13, 2970 Hørsholm

T: +45 88 77 40 45

info@gottliebpartners.dk

www.gottliebpartners.dk



GOTTLIEB+PARTNERS

Gottlieb+Partners indhentede og viderebragte oplysninger og beregninger anses for at være korrekte og er viderebragt i god tro, men præsentationsmateriale skal alene ses som vejledende, og repræsenterer derfor ikke et egentligt tilbud eller en reel kontrakt. Gottlieb+Partners og/eller sælger/udlejer af den omhandlede ejendom kan ikke være ansvarlig for indholdet, og dermed gøres erstatningsansvarlig for nogen udgift eller skade en modtager af dette prospekt måtte lide ved eventuelle handlinger, der sker på baggrund af oplysningerne i prospektet. En eventuel køber/lejer opfordres til at indsamle egne data, og gennemgå materialet med egne rådgivere. Eventuelle omkostninger forbundet hermed sker for egen regning. Materialet må ikke, helt eller delvist, mangfoldiggøres eller anvendes i nogen form, uden forudgående samtykke fra Gottlieb+Partners.