

## LEJEPROSPEKT

Sag nr. 555

Murervej 24-26, 6710 Esbjerg V



### Synlig og velbeliggende erhvervsbygning i Sædding

- Erhvervsareal 673 m<sup>2</sup>
- Gode adgangsforhold og med nye el-porte
- Delvis indhegnet areal
- Nyrenoverede kontorlokaler på ca. 110 m<sup>2</sup>
- Grundareal 3.309 m<sup>2</sup>
- Årlig leje kr. 218.400

## BESKRIVELSE

Lassen Erhverv har hermed fornøjelsen af at udbyde denne erhvervsbygning beliggende i det attraktive Sædding til udlejning. Tilhørende erhvervsbygningen er der en fritliggende villa på 127 m<sup>2</sup>, som er udlejet indtil d. 15. januar 2021 til en årlig leje på p.t. kr. 73.800.

Ejendommen har en god beliggenhed i Sædding på hjørnet af Smedevej og Murervej.

Erhvervsbygningen er i alt på 673 m<sup>2</sup> og er delt op i 2 haller samt en tilbygget kontorbygning. Lofthøjden i den store hal er 7,6 m til kip samt 3,9 m ved siden og har en nyere el-port i målene 5,9 m bred og 3,9 m høj. Der er ligeledes nyere el-port i lagerbygning nr. 2 i målene 4,9 m bred og 3,3 m høj. De to haller er i åben forbindelse med hinanden.

Kontorarealerne er nyistandsat af tidligere lejer og de fremstår i en god stand med nyere lofter, gulve m.m.

Erhvervsafsnittet har gavn af den gode synlighed fra Murervej og er endvidere delvis indhegnet til den store hal. Ejendommen har tidligere været udlejet til en håndværker, hvilket denne ejendom optimalt vil henvende sig til.

Villaen er opført i kalksandsten med afvalmet sadeltag i skifereternit.

Villaen indeholder: En entré, et rummeligt køkken/alrum her fra udgang til sydvendt udestue, et gæstetoilet, en fordelingsgang med adgang til et soveværelse samt 2 værelser og 1 badeværelse. Villaen opvarmes med fjernvarme.

Til villaen hører dejlig have.

Ejendommen er ligeledes til salg for kontant kr. 3.050.000.

## PLANFORHOLD:

I henhold til lokalplan nr. 437 delområde B, hvori nærværende ejendom er beliggende, må kun anvendes til erhvervsvirksomheder til og med klasse 5 jf. Håndbog om Miljø og Planlægning, 1991, dvs. erhverv uden boliger. Der kan således etableres mindre miljøbelastende produktionsvirksomheder, levnedsmiddelfabrikker og maskinfabrikker. Der gives også mulighed for håndværks-, distributions- og kontorvirksomhed i området. Når det er nødvendigt for en virksomheds forsvarlige drift, kan der gives tilladelse til en bolig i tilknytning til virksomheden for portner, opsynsmand el. lign.

I tilknytning til virksomhederne kan der tillades detailsalg af produkter fra egen produktion. Andet detailsalg er ikke tilladt. Inden for området kan der etableres butikker på indtil 3.000 m<sup>2</sup> til særligt pladskrævende varegrupper såsom biler, campingvogne, trailere, lystbåde, landbrugsmaskiner, møbler, køkkenelementer, tømmer og andre større byggematerialer. Endvidere kan etableres byggemarkeder i tilknytning til tømmerhandler. Udover på tankstationer, pølseboder o.lign., og inden for en samlet ramme af 500 m<sup>2</sup>, må der ikke etableres forretninger der forhandler dagligvarer i området - herunder salg af fødevarer. Lokalplanen begrænser ikke en lovlig erhvervsudøvelse. F.eks. for den eksisterende servicestation, bilforhandlere, forhandlere af campingvogne med tilbehør, byggemarkeder samt de eksisterende butikker, der forhandler møbler, hvidevarer, tæpper eller lignende varegrupper.

Virksomheder, herunder private eller offentlige bygge- og anlægsarbejder, eller faste anlæg til energiproduktion må ikke medføre uhygiejniske forhold eller væsentlig forurening.

Uanset ovenstående bestemmelser skal virksomheden i områderne i fornødent omfang godkendes i henhold til miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

## LEJEMÅLETS DATA

### BELIGGENHED:

Murervej 24-26  
6710 Esbjerg V  
Matr.nr. 5 BN Sædding By, Guldager

Ejendommen er opført i 1970-1989.

### ANVENDELSE/LEJEMÅLSTYPE:

Lager/værksted med beboelse

### AREALER:

Lager/værksted	563
Kontor	110

### INSTALLATIONER:

Varme	Fjernvarme
Vand	Offentlig
Ampere	80 + 25
Bredbånd	Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

### ENERGIMÆRKNING:

Lejemålet er omfattet af lov om energimærkning.

Gyldigt energimærke foreligger af 20.09.2013 med energiklassifikation G fsv. angår erhvervsdelen og energiklassifikation E fsv. angår villaen.

## LEJEVILKÅR

### LEJE / DEPOSITUM:

Årlig leje	Kr.	218.400	
Depositum	Kr.	109.200	svarende til 6 mdr.'s leje

Lejemålet er momsregistreret. Samtlige beløb er angivet ekskl. moms.

### REGULERING:

Lejen reguleres hvert år med stigningen i nettoprisindekset, min. 2% samt regulering for stigning i skatter/afgifter.

### FORBRUGSUDGIFTER:

Foruden lejen betaler lejer for vand, varme og el direkte til forsyningselskab.

### OVERTAGELSE/OPSIGELSE:

Overtagelse	Efter nærmere aftale.
Opsigelighed	Efter nærmere aftale
Opsigelsesvarsel lejer/udlejer	6 mdr.

### AFSTÅELSE / FREMLEJE:

Lejer har afståelses- og fremlejeret.

### VEDLIGEHOLDELSE:

Udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse	Udlejer
Udvendig renholdelse/snerydning m.v.	Lejer
Indvendig vedligeholdelse	Lejer
Renovationsforpligtelse	Lejer

## BESIGTIGELSE

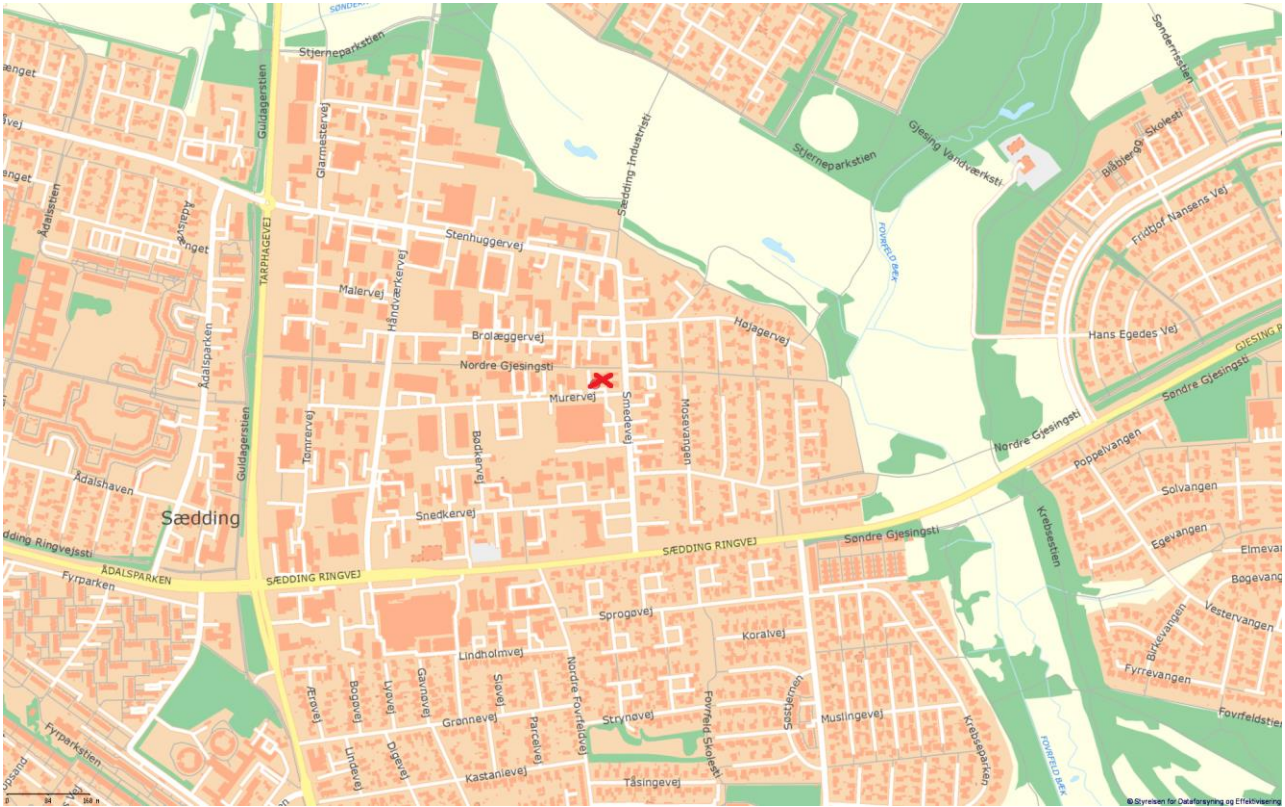
### HENVENDELSER – BESIGTIGELSE:

Alle henvendelser om lejemålet, herunder aftale om besigtigelse, bedes efter aftale med udlejer rettet til:

**Lassen Erhverv**  
**Jernbanegade 22, 1. th.**  
**6700 Esbjerg**  
**Tlf. 75134009**

**Att.: Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: [ronni@lassenerhverv.dk](mailto:ronni@lassenerhverv.dk), mobil 20575370**

# KORTBILAG/FOTOS/TEGNINGER









Vejledende tegning uden ansvar.

