

LEJEPROSPEKT

Sag nr. 1094

Jernbanegade 26, 6000 Kolding



Centralt erhvervslejemål i hjertet af Kolding – mulighed for opdeling

- Areal stueetage 386 m²
- Areal kælder 60 m²
- Årlig leje kr. 193.000
- Svarende til kr. 500 pr. m²

BESKRIVELSE

Midt i Kolding centrum, på en af byens mest centrale og kendte adresser, udbydes dette markante erhvervslejemål i Jernbanegade 26 – tidligere hjemsted for Løve Apotek. Beliggenheden er kendetegnet ved høj synlighed, et konstant byliv og en naturlig strøm af mennesker, hvilket skaber ideelle rammer for publikumsorienterede erhverv.

Lejemålet rummer et samlet salgs- og brugsareal på 386 m², suppleret af en kælder på ca. 60 m², der med fordel kan anvendes til lager eller arkiv. De store, sammenhængende arealer giver stor fleksibilitet i indretningen og mulighed for at tilpasse lokalerne til netop lejers behov.

Med sin centrale placering og rummelige planløsning egner lejemålet sig særdeles godt til sundhedsrelaterede formål. Lokalerne kan med fordel opdeles i mindre behandlerrum, konsultationsrum eller klinikfaciliteter, hvilket gør lejemålet oplagt som en del af – eller et supplement til – det etablerede sundhedsmiljø i Kolding centrum og det nærliggende Sundhedshus.

Jernbanegade forbinder byens handelsliv med kollektiv trafik, og lejemålet er beliggende i umiddelbar nærhed af banegården, gågader, caféer, detailhandel og offentlige parkeringsfaciliteter. Den lette tilgængelighed er en klar fordel for både patienter, kunder og medarbejdere, uanset om de ankommer til fods, på cykel, med bil eller offentlig transport.

Anvendelsesmuligheder:

- Klinikker og behandlere
- Sundheds- og terapihus
- Læge-, tandlæge- eller speciallægepraksis
- Konsulent- og praksisfællesskaber
- Alternativt liberalt erhverv eller detail (afhængig af indretning)
- Overtagelse kan ske efter nærmere aftale.

Ejendommen fremstår særdeles præsentabel, med store vinduespartier og glasindgange, særligt mod Jernbanegade. Det giver en moderne facade og en oplagt eksponeringsflade for butiksljemålene i stueplan.

PLANFORHOLD:

I henhold til lokalplan nr. 0000-41-01 og 0000-41-02 må området kun anvendes til centerområde, bolig- og erhvervsområde med boliger til helårsbeboelse og butikker, restauranter, kulturelle formål, underholdning, turisme, kontorer, klinikker, offentlig og privat service samt park- og haveanlæg.

Der må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som værksteds-, fabrikations- og oplags- eller vognmandsvirksomhed.

Dog må der indrettes mindre, ikke generende værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.

I bygninger markeret med blå facadelinje må stueetagen i forhuset kun indrettes til butikker til detailhandel og restauration, café, kulturelle formål og underholdning samt til liberale erhverv, offentlig og privat service, kontorer, klinikker m.v. såsom ejendomsmægler, rejsebureau, forsikring, bank, frisør o.lign.

LEJEMÅLETS DATA

BELIGGENHED:

Jernbanegade 26, st.
6000 Kolding
Matr.nr. 405e Kolding Bygrunde

Ejendommen er opført i 1850.

ANVENDELSE/LEJEMÅLSTYPE:

Butik

AREALER:

Butik st.	386 m ²
Kælder	60 m ²

INSTALLATIONER:

Varme	Fjernvarme
Vand	Privat
Bredbånd	Der er mulighed for fibernet

ENERGIMÆRKNING:

Lejemålet er omfattet af lov om energimærkning.
Gyldigt energimærke foreligger af 03.10.2025 med energiklassifikation C.

LEJEVILKÅR

LEJE / DEPOSITUM:

Årlig leje	Kr.	193.000
Depositum	Kr.	96.500 svarende til 6 mdr.'s leje

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

REGULERING:

Den årlige leje fastsættes under forudsætning af, at lejen kan trappes op til kr. 550 kr. pr. m² i År 2 svarende til kr. 212.300. I År 3 skal lejen trappes op til kr. 600 pr. m² svarende til kr. 231.600.

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

FORBRUGSUDGIFTER:

Foruden lejen betaler lejer p.t. årligt aconto kr. 40.000 for varme og kr. 10.000 for vand.

DRIFTSUDGIFTER:

Foruden lejen betaler lejer p.t. aconto kr. 80 pr. m² til dækning af elevatoreftersyn, trappevask, 3088ejendomsskat m.m.

OVERTAGELSE/OPSIGELSE:

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

AFSTÅELSE / FREMLEJE:

Lejer har afståelses- og fremlejeret.

VEDLIGEHOOLDELSE:

Udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse	Udlejer
Udvendig renholdelse/snerydning m.v.	Udlejer
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
Spinderihallerne
Spinderigade 11
7100 Vejle

Att.: Ronni Bagge, erhvervsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, mobil 20575370

KORTBILAG/TEGNING/ILLUSTRATIONER





