

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1015

Bredgade 28, 6830 Nr. Nebel



**Ejendommen med mange anvendelsesmuligheder**

- **Pris kontant kr. 700.000**
- **Etageareal i alt 136 m<sup>2</sup>**
- **Overskudsforretning**
- **Café med tilhørende gårdmiljø**
- **Attraktiv placering**
- **Mulighed for overtagelse af inventar**

## BESKRIVELSE

### **Tidligere Kaffekoppen café og bagelbar, en tidligere perle beliggende i Nørre Nebel.**

Lassen Erhverv ApS har nu fornøjelsen af at udbyde tidligere Kaffekoppen café og bagelbar til salg. Perlen som turister og beboere i Nørre Nebel har som stamsted i hverdage, weekender og inden turen går hjem igen.

Ejendommen er bestående af 119 m<sup>2</sup> erhvervsareal fordelt med 94 m<sup>2</sup> i stueplan og 25 m<sup>2</sup> udnyttet del af tagetage. På grunden er også registreret 2 udhuse. Udhus 1 på 12 m<sup>2</sup> til opbevaring og udhus 2 på 30 m<sup>2</sup> som i dag bliver brugt som disponibelt rum. I forlængelse af ejendommen er en overdækket terrasse, hvor kunder har mulighed for at nyde det gode vejr.

Udearealet er en oase for sig selv.

Hvis du går med drømmen om at drive en café eller noget helt andet, så har du nu muligheden for at overtage noget som er blevet behandlet med kærlighed og nærvær. Sælger håber på at der kommer én som kan blive ved med at give kunder og besøgende et smil på læben.

Ejendommen sælges kun grundet helbredsmæssige årsager.

### **Nørre Nebel: Et rigt forretningsliv**

På vejen ud mod ferielandet på Vestkysten ligger byen Nørre Nebel, der hvert år får besøg af mange turister, da den lille by har et ualmindeligt rigt forretningsliv.

Nørre Nebel er en gammel administrations by, som de fleste kører igennem, når de skal ud i det danske sommerland på Vestkysten. I dag fungerer Nørre Nebel som serviceby for de nærliggende sommerhusområder, da der er gode indkøbsmuligheder.

Er man i Nørre Nebel, er man ikke langt fra mange forskellige oplevelser for hele familien, både kulturelle oplevelser og aktiviteter i den vilde vestjyske natur.

### **OMRÅDE / KVARTER**

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Bredgade 28  
6830 Nørre Nebel  
Matr.nr. 44k Nr. Nebel By, Nr. Nebel

### KOMMUNE

Varde

### ANVENDELSE

Ejendomstype Café/Restaurant  
Anvendelse Café/Restaurant

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1887 Ombygningsår 1994

### AREALER

Grundareal 236 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 136 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 119 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 119 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 51 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført / ombygget år 1887/1994  
Bebygget areal 94 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 251 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Café, stueetage 94 m<sup>2</sup>  
Kontor/lager, 1. sal 25 m<sup>2</sup>  
Indbygget udestue 17 m<sup>2</sup>  
Kælder 8 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Erhvervsareal  
Erhvervsareal  
Sekundært areal  
Sekundært areal

#### Afskrivning:

Ja  
Ja  
Nej  
Nej

### BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2  
Opført år Ukendt  
Bebygget areal 12 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 12 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Udhus 12 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Sekundært areal

#### Afskrivning:

Nej

### BYGNING NR. 3

BBR-nr. 3  
Opført år Ukendt  
Bebygget areal 30 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 30 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Udhus 30 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Sekundært areal

#### Afskrivning:

Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

## DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2025)	kr.	1.841
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	7.552
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	44.924
Forsikring, præmie	kr.	7.309
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	10.880
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>72.506</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 136 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

## SALGSVILKÅR

**Kontantpris** **Kr.** **700.000**

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	700.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	3.025	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	18.025	
<b>Anslået kapitalbehov</b>	<b>kr.</b>	<b>18.025</b>	<b>18.025</b>

**Momsfradragsprocent** 100%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

**Vi forbeholder os ret til mellemsalg.**

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	610.000
Heraf grundværdi	kr.	155.800
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	130.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning.

## FINANSIERINGSFORHOLD

Såfremt du har spørgsmål til finansiering gennem realkredit, pengeinstitut, pantebreve eller lignende, er du velkommen til at kontakte LASSEN ERHVERV for en nærmere drøftelse.

## AFSKRIVNINGER

### Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund inkl. købsomkostninger	kr.	718.025
Grundværdi i henhold til foreløbig vurdering	kr.	( 130.000)
Bygningsværdi	kr.	588.025
Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	119
Afskrivningsberettiget areal	m <sup>2</sup>	119
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	588.025
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	<b>17.641</b>

Afskrivningsberegningen forudsætter, at arealerne anvendes til afskrivningsberettigede formål. For konkret rådgivning og beregning henvises til revisor.

## FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Vestjylland Forsikring, police nr. 449201. Forsikringsdækningen omfatter brand, kortslutning, anden bygningsbeskadigelse, restværdi, pludselig skade, svamp og insekt, glas, udvidet rør samt sanitet.

## PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

### ZONESTATUS

Ejendommen er beliggende i byzone

### VEJ

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

### KLOAKFORHOLD

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

### OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD

Ejendommens forhold reguleres i henhold til lokalplan nr. 3A kommuneplanramme nr. 15.01.C01, der bl.a. omhandler følgende:

#### Lokalplan nr. 3A

##### **Anvendelse:**

Området, hvori nærværende ejendom er beliggende, må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. Indenfor områderne må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til erhverv som følgende: Kontorer, klinikker, biograf, lægehus, offentlige formål samt lignende som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i områderne.

##### **Bebyggelsesprocent:**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

#### Kommuneplanramme nr. 15.01.C01

##### **Anvendelse:**

Centerområde og butikker. Det samlede bruttoetageareal til butikksformål for rammeområde 15.01.C01-15.01.C03 må ikke overstige 15.000m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 3.500m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 2.000m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

##### **Bebyggelsesprocent:**

Bebyggelsesprocenten andrager hhv. 30, 40 og 110 afhængig af specifik anvendelse.

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
001	30.11.1887	Dok om ret til vandafll mv
002	16.02.1898	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	15.02.1905	Dok om at der ikke må drives maskinstrikkeri mv, brønd mv
004	10.06.1931	Dok om brønd mv, færdselsret mv
005	30.09.1935	Dok om byggelinier mv
006	16.02.1944	Dok om færdselsret mv, ret til at have vinduer med udsigt som hidtil mv
007	09.11.1976	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
008	20.07.1987	Lokalplan nr. 3A
009	06.10.1987	Dok om varmeplan

## TEKNISKE INSTALLATIONER

### El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

### Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til offentligt kloaksystem.

### Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

## ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 02.07.2025 med energiklassifikation B.

## MILJØFORHOLD

### MILJØFORHOLD, DRIFT

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ifølge Danmarks Miljøportal har Region Syddanmark for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

## BESIGTIGELSE

### HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

### LASSEN ERHVERV

Kongensgade 96, st.th.

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Simon Nielsen, erhvervsmægler, e-mail: [simon.nielsen@lassenerhverv.dk](mailto:simon.nielsen@lassenerhverv.dk), tlf. 28965607

**KORTBILAG/FOTOS**



