

Kalvøvej 18-30
6230 Rødekro

FREJA EJENDOMME

EDC Erhverv Poul Erik Bech

Vi gør en forskel for dig og din ejendom

Bruger-, investerings- og udviklingsejendom
Sagsnr. 620510884

Hovedpunkter

- **Liebhaverejendom med unik beliggenhed i Genner Bugt**
- **Eksisterende lejebærende boliger med mulighed for flexboligstatus**
- **Udviklingsejendom med stort potentiale**
- **Sjældent udbud af en større samlet ejendom i et eftertragtet turistområde**



Kontantpris

kr. 16.750.000



Etageareal

925 m²



Kontantpris pr. m²

kr. 18.108



Grundareal

6.635 m²











Om ejendommen

Unik udviklings- og investeringsejendom ved Kalvø

Kalvøvej 18-30 udbydes som en sjældent udbudt kombination af investeringsejendom og potentiel udviklingscase, med en særdeles attraktiv beliggenhed tæt ved vandet og Kalvøs rekreative omgivelser.

Ejendommen består af en række boligenheder, hvoraf flere er udlejet og dermed genererer løbende lejeindtægter. Samtidig rummer ejendommen et betydeligt potentiale for en fremtidig udvikling, som en kommende ejer kan undersøge nærmere.

Der er over for kommunen fremsendt forespørgsel vedrørende mulighederne for yderligere udstykning af dele af ejendommen til ferieboliger. På nuværende tidspunkt foreligger der ikke en endelig kommunal godkendelse, og eventuelle fremtidige udviklingsmuligheder vil være betinget af de nødvendige myndighedsgodkendelser, herunder planmæssige og byggemæssige forhold.

Køber får således mulighed for at erhverve en ejendom med eksisterende drift kombineret med et perspektivrigt udviklingspotentiale, uden at der kan gives garanti for, at yderligere udstykning eller ændret anvendelse vil kunne gennemføres.

På ejendommen findes endvidere et offentligt toilet, som efter overtagelsen forventes at skulle videreføres og drives af den kommende ejer i overensstemmelse med gældende aftaler, deklarationer og myndighedskrav. Interesserede købere opfordres derfor til nøje at gennemgå de tilgængelige dokumenter vedrørende toiletfaciliteten og de driftsmæssige forpligtelser.

Den eksisterende disponering af bygningerne giver efter sælgers opfattelse mulighed for at undersøge alternative placeringer af toiletfunktionen inden for ejendommen. Sådanne ændringer vil dog forudsætte de nødvendige tilladelser og godkendelser fra relevante myndigheder samt eventuelle øvrige berettigede parter.

Ejendommen henvender sig derfor både til investorer, som ønsker løbende lejeindtægter, og til købere med interesse for langsigtet udvikling af en attraktiv kystnær ejendom med betydelige muligheder, men også de begrænsninger og forudsætninger, der følger af de offentlige myndigheders fremtidige behandling af området.

Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab.

Fakta

Bygningsarealer og stamdata

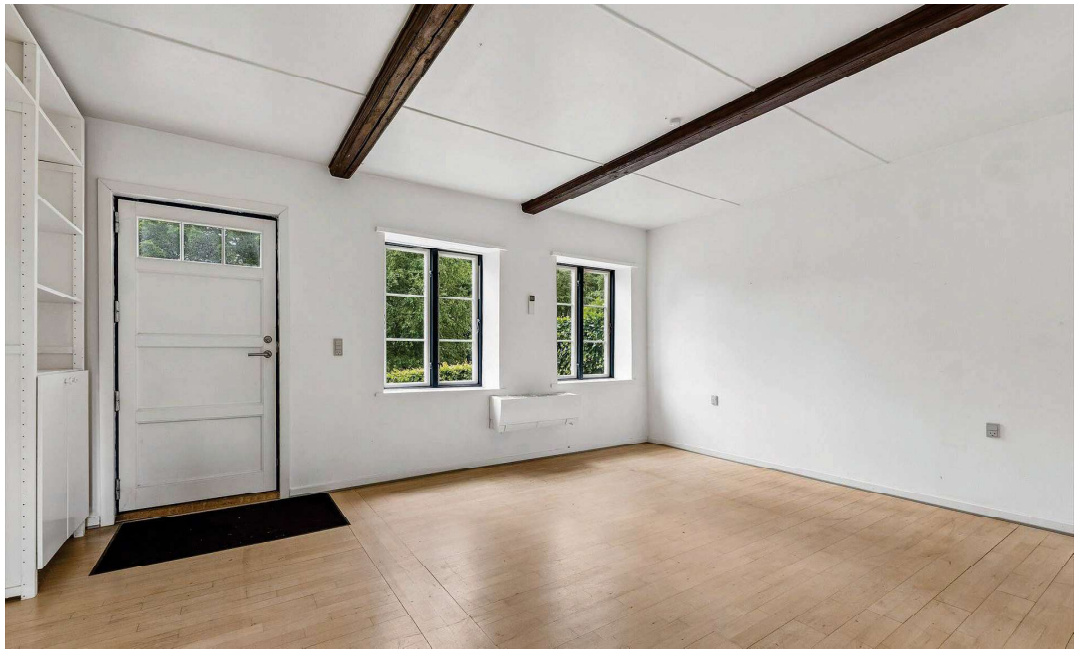
Adresse:	Kalvøvej18-30, 6230 Rødekro
Matrikel:	1C, Ø. Løgum
Kommune:	Aabenraa
Opført	1850/1907/1957
Ombygget:	1985
Anvendelse:	Blandet ejendom
Grundareal:	6.635 m²
Bebygget areal:	1.250 m²
Boligareal:	849 m²
Erhvervsareal:	76 m²
Samlet etageareal:	925 m²

Energi og forsyningsforhold

Energimærke:	F og G
Varme:	Varmepumpe
	Brændeovn

Offentlige forhold

Bevaringsværdig:	Ingen bevaringsmæssig værdi
Fredet:	Nej
Forurening:	Delvist kortlagt på V1
Lokalplan:	Å.6.1 - Kalvø -Del. 1,3,4,6





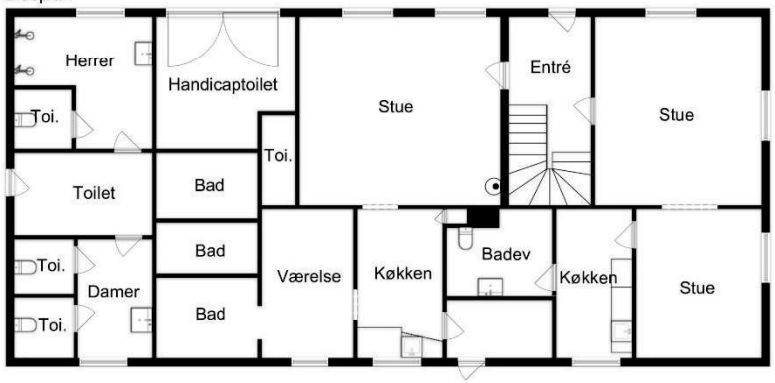






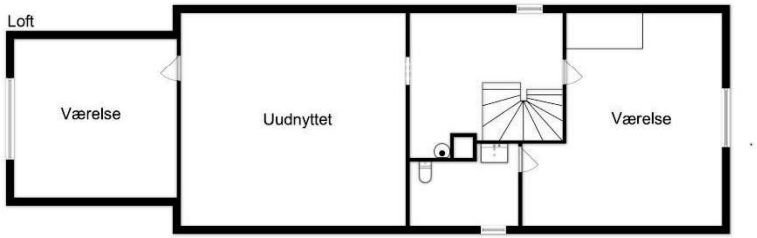
Kalvøvej 28-30

Stueplan



EFFIT
Vejledende tegning uden ansvar

Loft

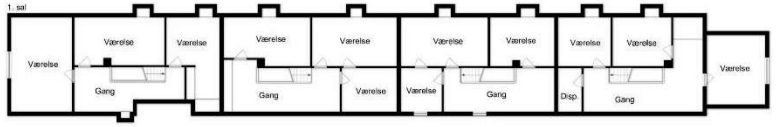


EFFIT
Vejledende tegning uden ansvar

Kalvøvej 20-26



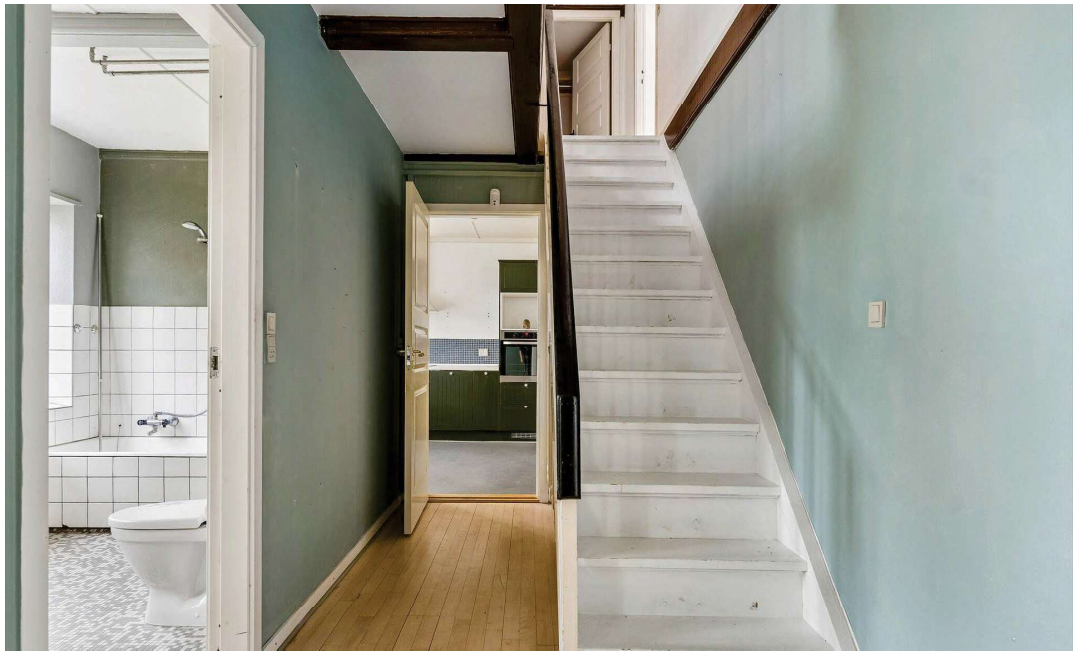
EFFIT
Vejledende tegning uden ansvar



EFFIT
Vejledende tegning uden ansvar



Kilde: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, september 2026

























Beliggenhed

Kalvøvej 18-30 er beliggende i et af Sønderjyllands mest naturskønne og attraktive kystområder med direkte nærhed til Kalvø, Genner Bugt og den omkringliggende fjordnatur.

Området er særligt kendt for sine maritime omgivelser, gode badestrande, lystbådehavn og et rigt friluftsliv, som hvert år tiltrækker både turister, sommerhusejere og naturelskere. Kombinationen af vand, skov og åbne landskaber skaber en unik ramme for både ferieophold, fritidsaktiviteter og rekreation.

Fra ejendommen er der kort afstand til motorvej E45, hvilket sikrer nem adgang til både Aabenraa, Haderslev, Kolding og den dansk-tyske grænse. Området tilbyder samtidig den ro og de naturoplevelser, som i stigende grad efterspørges af både private købere og turister.

Kalvø har gennem de senere år oplevet en positiv udvikling som turistdestination, og den attraktive beliggenhed tæt på vandet gør området særdeles interessant for ferieboliger og fritidsrelaterede formål. Den kystnære placering kombineret med områdets rekreative kvaliteter bidrager til et stærkt udlejningsmæssigt og værdimæssigt potentiale.

Ejendommen nyder godt af en sjælden placering, hvor natur, vand og tilgængelighed går hånd i hånd. For investorer og udviklere repræsenterer området derfor en attraktiv mulighed for at erhverve en ejendom med både eksisterende anvendelse og et langsigtet udviklingsperspektiv, idet eventuelle fremtidige udviklingsmuligheder naturligvis vil være betinget af de nødvendige myndighedsgodkendelser.



Havn
50 m

Strand
50 m

Indkøb
6,2 km













Aabenraa Kommune

En kommune i udvikling

Aabenraa Kommune er beliggende i Region Syddanmark og er landets arealmæssigt 9. største. Hovedbyen er Aabenraa, mens kommunens større oplandsbyer er Rødekro, Tinglev, Padborg og Kruså.

Med landets længste landegrænse, og motorvej E45 som hovedfærdselsåre er Aabenraa Kommune Danmarks væsentligste grænsekommune. Størstedelen af al lastbiltrafik ind og ud ad landet passerer grænseovergangene i Aabenraa Kommune.

Aabenraa Kommune har en naturskøn beliggenhed ved de tre fjorde: Aabenraa Fjord, Genner Bugt og Flensborg Fjord. Her er der rig mulighed for at dyrke sejlsport og bade ved nogle af kommunens mange strande. Kommunen rummer ydermere et stort indre arbejdsmarked, hvor mange af kommunens borgere både bor og arbejder inden for kommunen. Herudover er der i høj grad tale om en varieret erhvervsstruktur med mange ansatte inden for handel og service, transport og logistik og til dels landbrug.

Herforuden skal udviklingsplanen Fremtidens Købstad – Aabenraa være med til at gøre byen til en af de smukke, mest levende og moderne købstæder i Danmark. Der vil være fokus på tre hovedområder, som i sidste ende skal linkes sammen, så man kan bevæge sig på tværs af byen både til fods og på cykel. Projektet for Aabenraa Midtby alene har fået et budget på 50 mio. kr. for at realisere vigtige dele af udviklingsplanen.

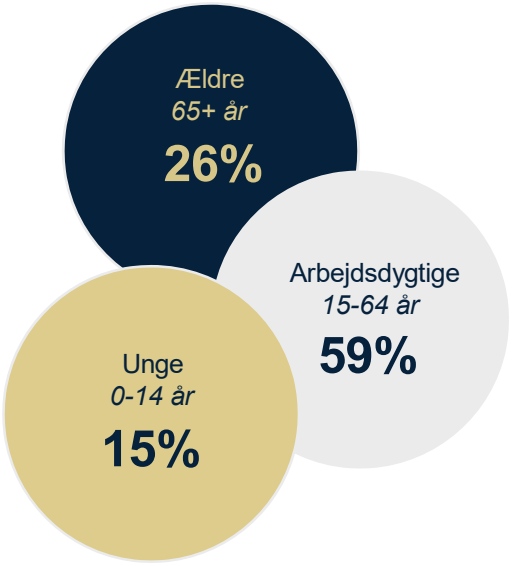
Aabenraa Kommune tilbyder et sundt samarbejde for de erhvervsdrivende. Business Aabenraa tilbyder hjælp til at starte egen virksomhed, informationer om etableringsmuligheder, tilskudsordninger og netværk til lokale virksomheder. Erhvervspiloten er et særligt tilbud om service til både eksisterende og nye virksomheder, der enten skal udvide eller flytte. Her får man én fast kontaktperson, der følger forløbet fra start.

Aabenraa Kommune



Befolkningstal

58.377





Årlig disponibel indkomst

Kr. 259.641

Landsgennemsnit: kr. 287.682



Forventet befolkningstal 2036

57.991

Landsgennemsnit: 3,20% vækst



Antal arbejdssteder

3.216 stk.



Vækst siden 2014

Landsgennemsnit: 8,84%



Antal jobs

35.534 stk.



Vækst siden 2014

Landsgennemsnit: 16,22%

Kilde: Danmarks Statistik 2026 for Aabenraa Kommune

For yderligere information eller fremvisning



Bjørn Borg

Erhvervsmægler, Partner

bbo@edc.dk
+45 58 58 75 51



Morten Dahl Rask

Direktør, Partner

mrd@edc.dk
+4521449727



Helle Paulsen Lorenzen

Salgskoordinator

hpl@edc.dk
+45 58 58 87 36

Erhverv Poul Erik Bech
Vi gør en forskel for dig og din ejendom
Rådhusgade 6, 6200 Aabenraa

Dette dokument er baseret på data fra officielle kilder og informationer modtaget fra opdragsgiver. Det er EDC Erhverv Poul Erik Bechs opfattelse, at oplysningerne i dokumentet er korrekte og fyldestgørende, men EDC Erhverv Poul Erik Bech påtager sig ikke ansvar for eventuelle fejl og mangler.

Billeder af ejendommen der er brugt i dette prospekt, er taget af EFKT og Luftfoto Danmark.

Landsdækkende erhvervsmægler

Som Danmarks største mæglervirksomhed kender vi bredden af opgaver, der følger med, når du ejer en erhvervsejendom. Og det er her, vi gør en forskel. Vi er 200+ medarbejdere, fordelt på 21 erhvervscentre. Dermed har vi både lokal ekspertise og et landsdækkende netværk, som samarbejder om at finde købere og lejere fra hele landet. Samtidig har vi mere end 75 boligbutikker, 3 projektafdelinger samt LEA ejendomsadministration. Det betyder, at vi kan hjælpe dig med alle ejendomsrelaterede opgaver - fra vurdering, salg og udlejning, til konvertering til andre formål eller sågar administration af dine ejendomme.

ESG
I EDC Poul Erik Bech anerkender vi betydningen af ESG. Dette omfatter en række handlinger og aktiviteter, som understøtter ansvarlig virksomhedsadfærd. Vi har lavet en ESG-rapport, hvor du kan få et overblik over vores indsatser inden for miljø, samfund og ledelse. Download rapporten nedenfor.

EDC Poul Erik Bech Fonden
Det er ikke kun ejendomme, der har en særlig plads i vores hjerter. EDC Poul Erik Bech er den eneste store fondsejede mæglervirksomhed i Danmark med et ønske om at give noget tilbage til de lokalsamfund, vi er en del af. Størstedelen af virksomheden er ejet af den almennyttige fond, EDC Poul Erik Bech Fonden, og via overskuddet fra mæglervirksomheden støtter fonden foreninger, hvor frivillige ildsjæle gør en forskel for børn gennem gode oplevelser. Især almennyttige aktiviteter og humanitært arbejde for børn er mærkesager, som fonden støtter op om.

Læs mere på:

poulerikbech.dk/esg-rapport ❯

poulerikbechfonden.dk/ ❯

KONTAKT
EDC Erhverv Poul Erik Bech

Sjælland/Fyn

København	+45 3330 1000
Herlev	+45 5858 7100
Taastrup	+45 4373 3880
Nordsjælland	+45 4826 9910
Roskilde	+45 4633 3333
Køge	+45 5535 5553
Sydsjælland	+45 5578 6600
Vestsjælland	+45 5858 7550
Lolland-Falster	+45 5858 7610
Odense	+45 5858 8200

Jylland

Kolding	+45 7633 8010
Aabenraa	+45 7333 1300
Sønderborg	+45 5858 8020
Esbjerg	+45 7610 4800
Vejle	+45 7583 1311
Aarhus	+45 8730 9930
Silkeborg	+45 7020 6075
Herning	+45 9626 0600
Viborg	+45 5858 7710
Aalborg	+45 9631 4900
Vendsyssel	+45 9631 4900

International	+45 3330 1000
Research	+45 5858 7467
Hotel	+45 4826 9910
Camping	+45 5858 8020
Landbrug	+45 5858 7709
Projekt	+45 5858 8487
Capital Markets	+45 3330 1000

Erhverv Poul Erik Bech

Vi gør en forskel for dig og din ejendom

