

TIL SALG

STOREGADE 2
6440 AUGUSTENBORG

SAGSNR. 20543

Markant og herskabelig ejendom

- Sjældent udbudt fredet ejendom
- Meget høj bygningskvalitet
- Stor herlighedsværdi som domicilejendom eller liebhaverbolig

FREJA EJENDOMME

NORDICALS
erhvervsmæglere

ADRESSE

Storegade 2, 6440 Augustenborg

TYPE	KONTANTPRIS	ETAGEAREAL
Kontor	**4.995.000 kr.**	**700 m²**



Intro

Velkommen til Storegade 2 i Augustenborg. I dette prospekt får du et klart overblik over ejendommens potentiale.

Her er tale om en sjældent udbudt ejendom, der byder på mange spændende anvendelses-muligheder.

Augustenborg er smukt beliggende på øen Als i det naturskønne Sønderjylland. Byen er kendt som den historiske hertugby, der gennem århundreder har udviklet sig omkring det imponerende Augustenborg Slot, og som i dag fremstår som et af Danmarks mest velbevarede kulturmiljøer.

Fra Augustenborg er der ca. 10 minutters kørsel til Sønderborg, der er Sønderjyllands naturlige centrum for handel, kultur, uddannelse og erhverv. Byen strækker sig på begge sider af Alssund, og byder på et levende havnemiljø, hyggelige caféer, et attraktivt butiksliv, kulturinstitutioner, restauranter og den historiske bykerne omkring Sønderborg Slot. Samtidig giver den smukke placering ved vandet et unikt samspil mellem byliv, maritime omgivelser og naturoplevelser.

Området nyder desuden godt af en særdeles god infrastruktur. Lige udenfor Sønderborg ligger Sønderborg Lufthavn, som skaber nem adgang til resten af landet og understøtter områdets attraktivitet for både erhvervsliv og tilflyttere. Sammen med den korte afstand til motorvejsnettet i Sønderjylland giver dette gode forbindelser til både det øvrige Danmark og Nordtyskland.

Kombinationen af en unik kulturarv, naturskønne omgivelser, nærheden til Sønderborgs mange tilbud og den gode tilgængelighed gør Augustenborg til et særdeles attraktivt sted at bo, arbejde og investere.



Storegade 2

Ejendommen

I hjertet af den historiske Hertugby Augustenborg

Omgivet af et af Danmarks bedst bevarede slotsmiljøer ligger denne historiske og fredede ejendom som en del af den unikke bebyggelse omkring Augustenborg Slot. Området blev udviklet af den augustenborgske hertugslægt og fremstår den dag i dag som et sjældent samlet kulturmiljø, hvor bygninger fra 1700- og 1800-tallet tilsammen danner en harmonisk helhed omkring slottet. Med Augustenborg Slots majestætiske barokanlæg som omdrejningspunkt forenes historisk arv, arkitektonisk kvalitet og en helt særlig stemning, som kun findes få steder i Danmark.

Markant og herskabelig ejendom

Storegade 2 fremstår som en betydningsfuld og karakterfuld ejendom med en markant placering i det historiske bymiljø omkring Augustenborg Slot. Bygningen, der er opført i 1780, repræsenterer den klassiske og herskabelige byggestil, som kendetegner hertugbyens bevaringsværdige ejendomme, og besidder en arkitektonisk kvalitet, der sjældent udbydes på markedet.

Ejendommen er indrettet i to fulde etager med et etageareal på ca. 350 m^2 pr. plan, hvilket giver et samlet etageareal på ca. 700 m^2 eksklusive kælder. Planløsningen er særdeles anvendelig og fleksibel, idet ejendommen har to gode og repræsentative indgange med tilhørende indvendige trapperum. Dette skaber en naturlig mulighed for opdeling af ejendommen til flere anvendelser eller brugerenheder, hvis dette ønskes.

Indvendigt mødes man af en stemningsfuld og herskabelig atmosfære, hvor de originale arkitektoniske detaljer fortsat sætter et markant præg på bygningen. Særligt de smukke stuklofter vidner om ejendommens historiske oprindelse og understreger den høje håndværksmæssige kvalitet, som præger bygningen gennemgående.

Under ejendommen findes en fuld kælder på ca. 350 m^2. Kælderen fremstår tør, særdeles anvendelig og rummer samtidig en helt særlig charme med de karakteristiske hvælvede lofter, der tilfører autentisk historisk stemning og skaber nogle unikke rumlige kvaliteter.

Bygningens klimaskærm er særdeles velbevaret og velholdt, og det sortglaserede tegltag er med til at understrege bygningens høje kvalitet.













Storegade 2

Anvendelse

Ejendommen har senest været anvendt til kontorformål og fremstår i en stand, hvor den umiddelbart vil kunne tages i brug af en ny ejer uden større tilpasninger, hvis den nuværende anvendelse ønskes videreført. Ejendommen er fredet, hvilket understreger dens historiske og arkitektoniske betydning og samtidig bidrager til den helt særlige atmosfære, som præger ejendommen. De store, lyse og repræsentative lokaler samt den funktionelle indretning gør ejendommen særdeles velegnet til administration, kontorfællesskab, rådgivningsvirksomhed eller lignende erhvervsformål.

Samtidig rummer ejendommen et betydeligt udviklingspotentiale. Den attraktive planløsning, de to separate indgange og de tilhørende trapperum giver gode muligheder for at omdanne ejendommen til boligformål eller etablere en kombination af bolig og erhverv. Eventuelle ændringer og ombygninger skal naturligvis ske under hensyntagen til ejendommens fredning.

Dermed kan en kommende ejer eksempelvis arbejde med at etablere en unik herskabelig bolig, kombinere privat bolig med liberalt erhverv eller indrette flere selvstændige enheder inden for ejendommens historiske rammer.

Ejendommens størrelse, repræsentative fremtoning og unikke placering i den historiske slotsby gør den ligeledes oplagt for fonde, interesseorganisationer, foreninger eller områdets større virksomheder. Her vil ejendommen kunne fungere som domicil, administrationsbygning, møde- og kursusfacilitet eller som ramme for særlige arrangementer, repræsentative formål og kulturelle aktiviteter.

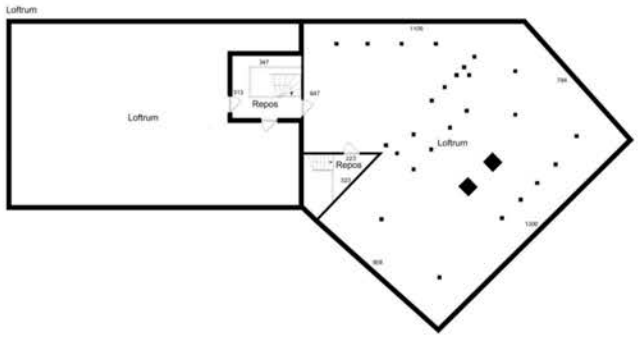
Med sin sjældne kombination af historisk atmosfære, markant arkitektur, enestående bygningskvalitet og stor anvendelsesmæssig fleksibilitet udgør ejendommen en unik mulighed for den køber, der ønsker noget ud over det sædvanlige.



Plantegning









EFTT

Vejledende tegning uden ansvar









Vilkår

På de følgende sider finder du en detaljeret gennemgang af vilkårene for denne ejendom. Her kan du få indsigt i de praktiske forhold, der er vigtig at kende, før du beslutter dig.

Vilkårene giver dig et klart billede af de rammer der følger med ejendommen.

Adresse

Storegade 2,
6440 Augustenborg

Kommunenavn	Sønderborg
Martrikelnummer	Del af 84 a Augustenborg
Opførelsesår	1780
Ejendomstype/anvendelse	Kontor

Arealer

Her får du et overblik over arealfordelingen i ejendommen.

Ejendommen vil i forbindelse med salget blive udstykket.

AREALER JF. BBR	
Grundareal	627 m²
Bebygget areal	350 m²
Erhvervsareal	700 m²
Erhvervsareal uden afskrivninger	700 m²
Kælder	350 m²
Samlet etageareal	**700 m²**

SALGSPRIS

4.995.000 kr.

Økonomi

Grundskyld:
Der betales ingen grundskyld, da ejendommen er fredet.

Udvendig vedligeholdelse:
Det anslås, at der afsættes 35.000 kr. årligt til udvendig vedligeholdelse.

Tinglysningsafgift:
Tinglysningsafgiften betales af køber.

KØBERS HANDELSOMKOSTNINGER (ANSLÅET)

Tinglysningsafgift - skøde	31.850 kr.
Advokatsalær - skøde	22.990 kr.
Moms	5.748 kr.
Handelsomkostninger, anslået inkl. moms	**60.588 kr.**
Momsrefusion	- 5.748 kr.
Handelsomkostninger, anslået ekskl. moms	**54.840 kr.**

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsforsikring, anslået	20.000 kr.
Ejendomsbidrag, anslået	160 kr.
Driftsudgifter i alt, anslået	**20.160 kr.**

Ejendomsfakta

MOMS

Momsfradragsprocent	100%

OFFENTLIGE FORHOLD

Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

TEKNISKE INSTALLATIONER

Vand	Alment vandforsyningsanlæg
Varme	Fjernvarme
Kloak	Fælleskloakeret
El	Norlys

MILJØFORHOLD

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:
- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Region Syddanmark oplyser at matriklen er udgået før kortlægning.

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

For yderligere oplysninger henvises til ejendomsdatarapport, som fås ved henvendelse til Nordicals.

Servitutter

SERVITUTTER

16.04.2015 Udvidelse af bygningsfredning
16.07.1902 Dok om fredning
04.10.1955 Dok om bygningsfredning mv.
02.08.1977 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
05.11.1979 Lokalplan nr. 4
22.04.1981 Dok om forsynings-afløbsledninger mv.
25.04.1983 Dok om naturgas/anlæg mv.
13.03.2001 Luftfartsdeklaration mv.
27.08.2008 Deklaration om spilde- og regnvandsledninger
16.03.2015 Bevaringsdeklaration
11.11.2021 Vedtægter for "Det fællesprivate spildevandslav Augustenbord 2020"

For yderligere oplysninger henvises der til ejendommens blad i tingbogen.



Planforhold

Ejendommen er omfattet af Sønderborg Kommunes rammebestemmelser. Lokalplan nr. 2.1-6 og nr. 2.1-7 R1 er gældende for området.

Lokalplanerne oplyser følgende omkring anvendelse:

Delområde 1 - bygning G: Delområde I må kun anvendes til offentlige formål i form af kontorer til offentlige myndigheder, materielgård og lignende samt erhvervsformål i form af kontorer, cafeer, restauranter, undervisningslokaler, hoteller og lignende samt kirke og dertilhørende aktiviteter. Bygningerne G og F som vist på kortbilag 4 i lokalplanen må anvendes til boligformål.



OM OS

Nordicals Sønderjylland

Hos Nordicals Sønderjylland har vi solid erfaring med salg og udlejning af samt rådgivning om erhvervsejendomme. Vi tilbyder derfor en dyb viden om markedet og et stærkt netværk af købere og lejere i Sønderjylland. Nordicals Sønderjylland har kontorer i Haderslev/Aabenraa og Sønderborg og udgøres af erhvervsmæglere samt et stærkt backend-team, der hver dag arbejder dedikeret for at gøre en positiv forskel for vores kunder.

Som en del af Nordicals – Danmarks største, partnerdrevne erhvervsmæglerkæde – trækker vi samtidig på kompetente kræfter i hele landet, så vi til enhver tid matcher vores kunders behov og forventninger – både lokalt og nationalt. Det gør vi med en høj faglighed og dyb forståelse for værdien af tætte og troværdige relationer. Det er vores garanti for at sikre et succesfuldt salg, udlejning eller vurdering af vores kunders ejendomme på tværs af skala og sektor.



OM OS

Nordicals

Som Danmarks største, partnerdrevne erhvervsmæglerkæde forløser vi vores kunders forretningspotentiale – hvad enten de skal sælge eller investere i ejendomme, og hvor end i landet de driver deres forretning.

Derfor møder vi dem med et 360° perspektiv på, hvor ejendomsmarkedet står i dag, og hvor det bevæger sig hen i morgen. Vi møder dem således med en dyb dedikation til at forstå deres verden og være forudseende på deres vegne, som har gjort os til Danmarks største, partnerdrevne erhvervsmæglerkæde med 24 forretninger og mere end 170 eksperter over hele landet.

Vi kender derfor hvert et hjørne af markedet og ved, hvor det bevæger sig hen. Det gør vi med vores lokale forankring i hele landet og med vores datadrevne analyseunivers, Nordicals ForesightTM. Vi kombinerer således lokal indsigt med et globalt udsyn, så vi holder vores kunder opdateret på de internationale markeds- og samfundstendenser, analyserer dem og perspektiverer dem til deres verden og markedsmuligheder.

Så uanset om vores kunder skal sælge, udleje eller investere i ejendomme – og uanset hvor i landet det er – så rådgiver vi dem på et solidt, fagligt fundament. Det gør vi med lige dele indsigter og prognoser, og vi gør det med det klare, kompromisløse mål at stille dem stærkest muligt i såvel dagens som morgendagens marked.



Nordicals er Danmarks største, partnerdrevne erhvervsmæglerkæde med 24 forretninger og 170 eksperter over hele landet. Vi kender derfor ejendomsmarkedet og ved, hvor det bevæger sig hen – både nationalt og helt ned på lokalt byniveau.

Kontakt



René Damkjær
Indehaver/erhvervsmægler, MDE

23954466
red@nordicals.dk



Fotos i dette prospekt er taget af EFKT og Luftfoto Danmark.

Disclaimer. Dette dokument er udarbejdet af Nordicals Sønderjylland I/S Sønderborg. Medmindre andet er angivet, gælder følgende for oplysningerne i dette dokument: Oplysninger, herunder tal, data og tidsplaner, er foreløbige og bør udelukkende betragtes som et oplæg til diskussion. Nordicals indestår ikke for, at oplysningerne er nøjagtige eller fuldstændige. Oplysningerne er ikke uafhængigt verificeret og Nordicals indestår ikke for oplysningerne, hvorfor køber opfordres til at få oplysningerne verificeret af uafhængig 3. mand. Oplysningerne i dette dokument er tilvejebragt under den forudsætning, at Nordicals samt enhver partner eller medarbejder ikke er ansvarlig for fejl eller unøjagtigheder i dokumentet, medmindre disse fejl er væsentlige og skyldes grov uagtsomhed. Dette dokument, herunder alle beregninger, analyser, tekst, grafik og billeder, tilhører Nordicals Sønderjylland I/S Sønderborg og er ophavsretligt beskyttet materiale. Det er ikke tilladt, helt eller delvist, at anvende, gengive, distribuere eller kopiere dokumentet uden forudgående skriftlig accept fra Nordicals. Såfremt dokumentet, dets beregninger eller øvrige materiale anvendes som grundlag for en handel, investering eller anden kommerciel beslutning, skal Nordicals Sønderjylland I/S Sønderborg skriftligt godkende anvendelsen, og Nordicals kan kræve honorering eller andel i det økonomiske udbytte af den pågældende transaktion. Nordicals forbeholder sig enhver ret til materialet og til at kræve kompensation ved uretmæssig brug.

NORDICALS
erhvervsmæglere

Grundtvigs Alle 183, st. th., Center Øst, 6400 Sønderborg
6400@nordicals.dk | 74 42 02 20