



Investerings ejendom - Resterlejligheder
Jernbaneplads 6, st. tv. & st. th.
4300 Holbæk

Sagsnr. 47401111



Erhverv Poul Erik Bech
Vi gør en **forskel** for dig og din ejendom

Hovedpunkter

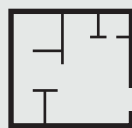
- Indeholder 2 restejlejligheder (2 af 5 lejligheder i den samlede ejendom)
- Lejlighederne er gennemgribende renoveret indenfor de seneste 4-5 år
- Meget velholdt ejendom i røde facadesten samt kampestenssokkel
- Central beliggenhed med tilhørende p-pladser



Kontantpris
Kr. 4.300.000



Startafkast
5,52 %



Etageareal
216 m²



Grundareal
346 m²



Kontantpris pr. m²
Kr. 19.907



Om ejendommen

Boligejendom i Holbæk By - tæt på stationen

Salg af ejerlejligheder i velholdt byhus i Holbæk centrum.

Ejendommen indeholder i alt 5 ejerlejligheder hvoraf de 2 nu udbydes til salg samlet.

Meget velholdt ejendom i røde facadesten samt kampestenssokkel og rødt tegltag. Sprossede vinduer med termo.

Alle udbudte lejligheder er gennemgribende renoveret indenfor de seneste

4-5 år og fremstår i god og præsentabel stand med nyere køkkener og bad. Der er etableret altan til hver lejlighed. Der hører p-pladser til lejlighederne.

Ejendommen administreres pt. af lejerer i den 5. lejlighed der også fungerer som vicevært. For investor er der derfor ikke krav til egen administration mv.

Fra ejendommen er der gå-afstand til alle faciliteter i bymidten.

Fakta

Bygningsarealer og stamdata jf. BBR & Tingbog

Adresse:	Jernbanepads 6, st. th. - st. tv. 4300 Holbæk
Matrikelnummer:	601, Holbæk Bygrunde
Kommune:	Holbæk
Opført/ombygget:	1920 / 2017
Anvendelse:	Ejerlejligheder
Grundareal:	346 m ²
Bebygget areal (moderejendom):	231 m ²

Boligareal:	BBR/Tinglyst
St. tv.:	120 / 161 m ²
St. th.:	96 / 103 m ²
Samlet etageareal:	216 / 264 m ²
Kælderareal (moderejendom):	231 m ²

Offentlig vurdering (2020)

Jernbanepads 6, st. tv.

Foreløbig ejendomsværdi: *	kr.	2.435.000
Foreløbig grundværdi: *	kr.	1.072.000
Tidligere ejendomsværdi:	kr.	1.800.000
Tidligere grundværdi:	kr.	197.600

Jernbanepads 6, st. th.

Foreløbig ejendomsværdi: *	kr.	1.938.000
Foreløbig grundværdi: *	kr.	857.000
Tidligere ejendomsværdi:	kr.	1.400.000
Tidligere grundværdi:	kr.	124.700

Energi og forsyningsforhold

Energimærke:	D
Varme:	Naturgas
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vinduer:	Termo

Forsikring

Selskab:	Tryg Forsikring A/S
Dækning:	Der henvises til forsikringspolice

Andre vilkår

Momsregistreret:	Nej
Afskrivningsberettiget:	Nej
Tilbudspligt:	Nej

Offentlige forhold

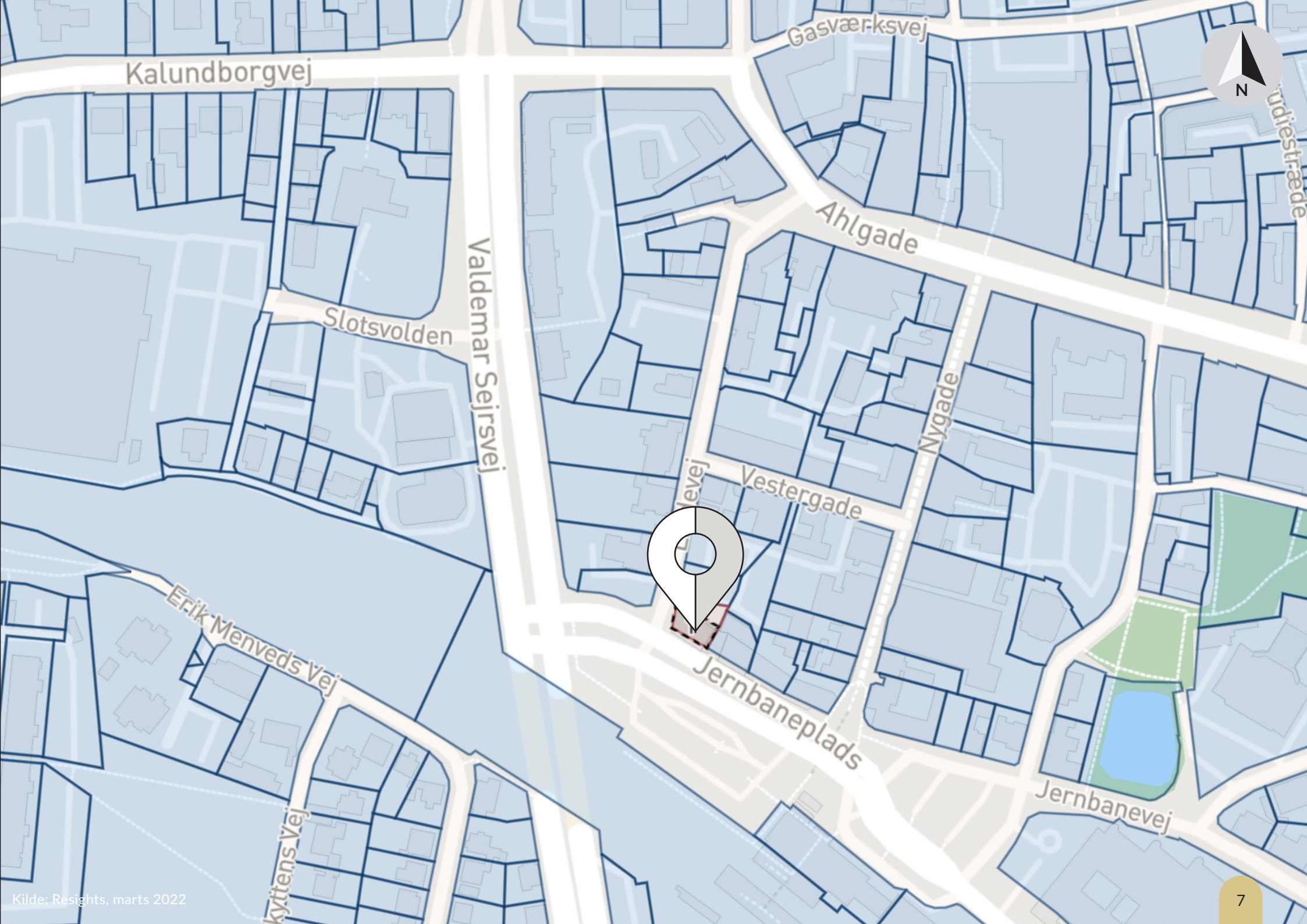
Bevaringsværdig:	Ja - 4
Fredet:	Nej
Forurening:	Nej - ikke kortlagt
Lokalplan:	Nr. 29 - For Nygadekarreerne mellem Nygade og Lindevej Nr. 1.10 - Holbæk Bymidte - Vedr. centerfunktioner, trafikforhold og byens udseend

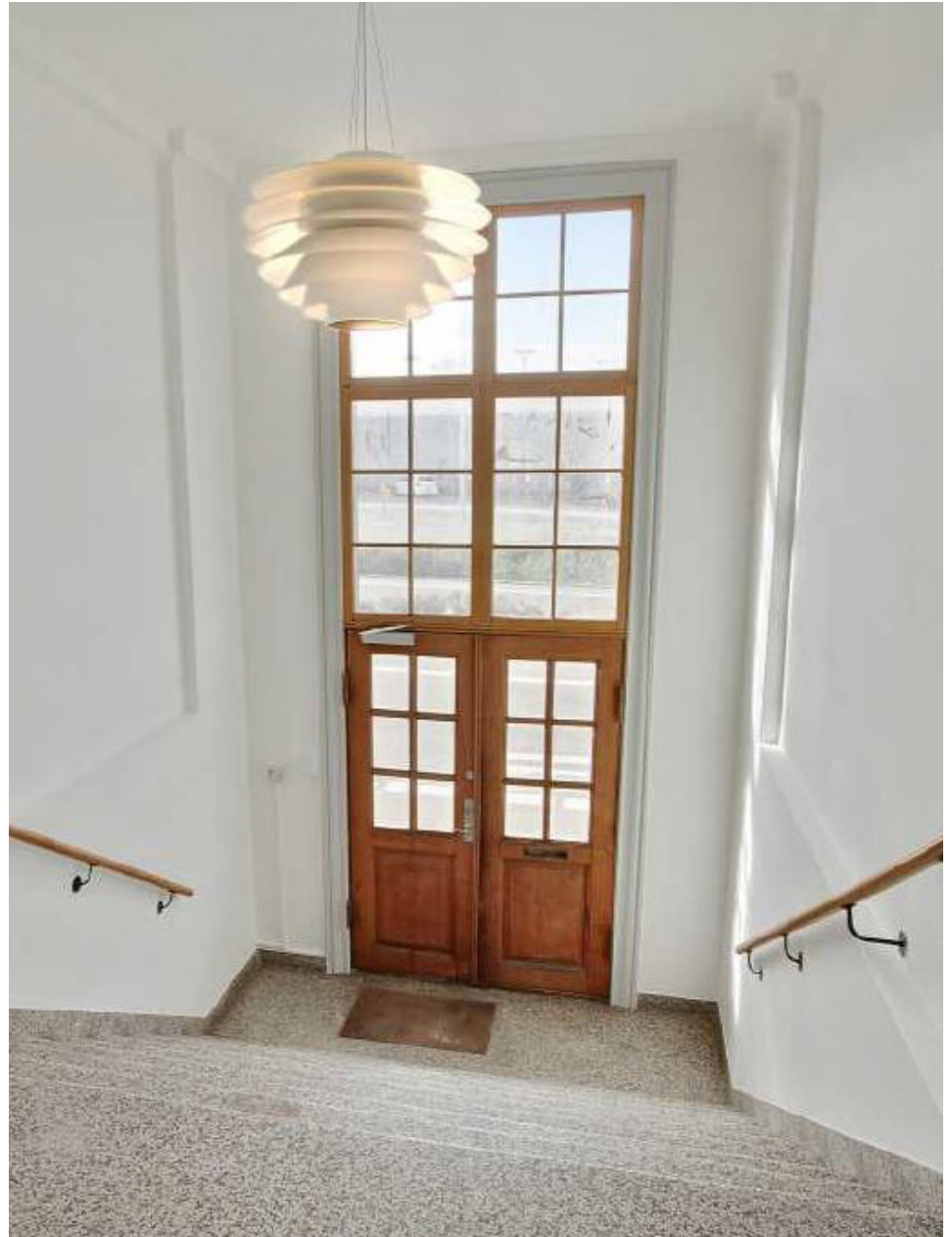
Faciliteter

Køkkenfaciliteter:	Ja
P-pladser:	Ja
Toiletter:	Ja
Udenomsarealer:	Delvist befæstet

* Den i nærværende prospekt oplyste grund- og ejendomsværdi, tilhørende beskatningsgrundlag, grundskyld og evt. dækningsafgift er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grund- og ejendomsværdi for 2023. Det må derfor forventes der sker ændringer til disse, når de endelige vurdering modtages.









Rentabilitet

Indtægter	Bemærkning	M ²	Leje pr. m ²	Årlig leje
Boligleje	oplyst pr. 1.1.2026	216	kr. 1.364	kr. 294.564
Indtægter i alt		216	kr. 1.364	kr. 294.564

Udgifter	Bemærkning	M ²	Beløb pr. m ²	Årligt beløb
Grundskyld	2026	216	kr. 45	kr. 9.734
Kommunale ejendomsbidrag	2026	216	kr. 2	kr. 413
Ejerforening	Oplyst af sælger	216	kr. 222	kr. 48.000
Administration 2 lejemål	Oplyst af sælger	216	kr. 19	kr. 4.200
Udgifter i alt			kr. 289	kr. 62.347

Driftsresultat	kr. 232.217
-----------------------	--------------------

Kontant refusion	Saldo
§ 22	
Depositum	kr. 68.700
Forudbetalt husleje	kr. 25.800
Refusionsbeløb i alt	kr. 94.500

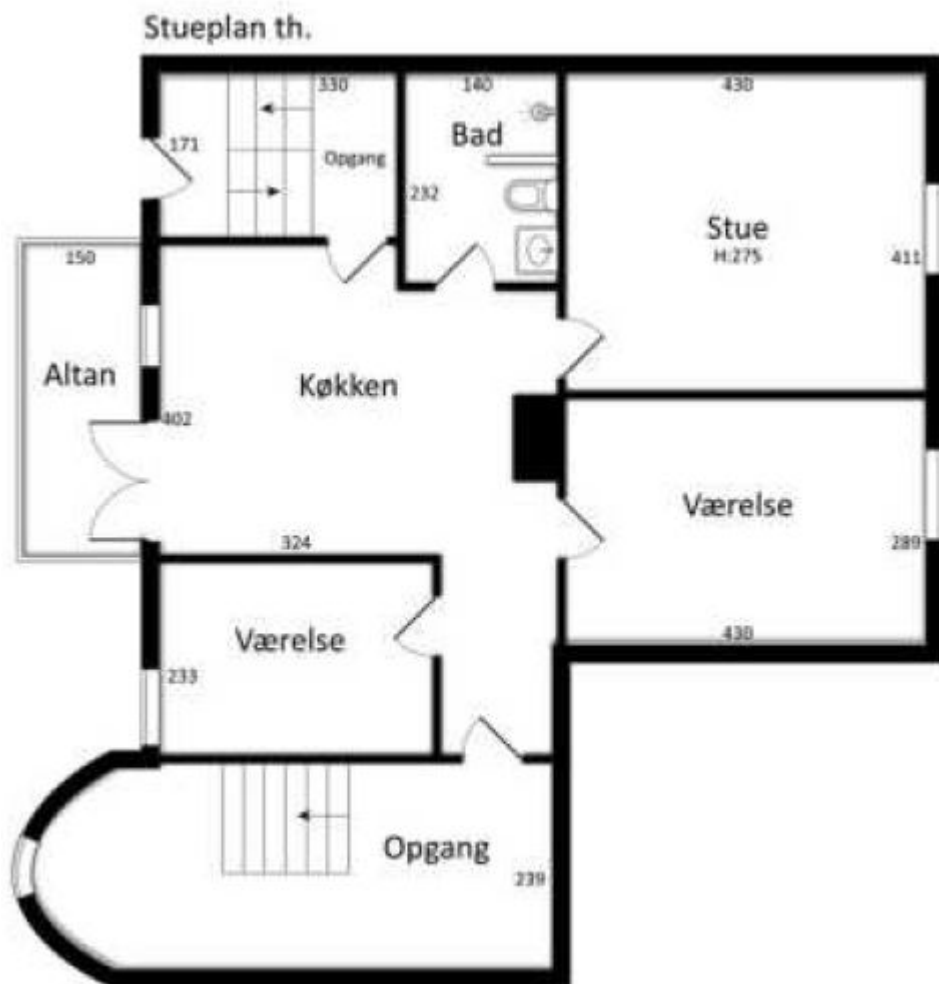
Kontantpris	kr. 4.300.000
Kontantpris pr. m ²	kr. 19.907
Startforrentning	5,52%

Lejeoversigt

Bolig

Adresse	Antal værelser	Areal m ²	Aktuel årlig leje	Leje pr. m ²	Depositum	Forudbetalt husleje
Jernbaneplads 6, ST.TH	3	96	kr. 133.812	kr. 1.394	kr. 30.000	
Jernbaneplads 6, ST.TV	4	120	kr. 160.752	kr. 1.340	kr. 38.700	kr. 25.800
	7	216	kr. 294.564	kr. 1.364	kr. 68.700	kr. 25.800

Plantegninger





Beliggenhed

Velbeliggende investeringsejendom i Holbæk

Flot og præsenterabel ejendom i Holbæk Centrum.

Fra ejendommen er der gå-afstand til alle faciliteter i bymidten samt stationen.

Endvidere er der kort afstand til naturskønt område ved Isefjord.



Motorvej 4.046 m



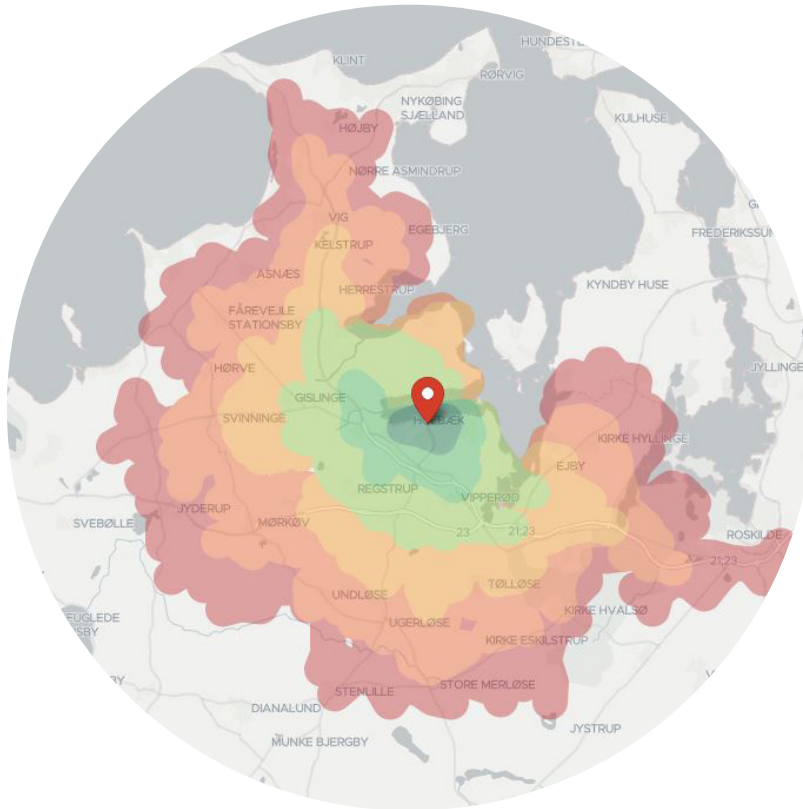
Holbæk St. 142 m



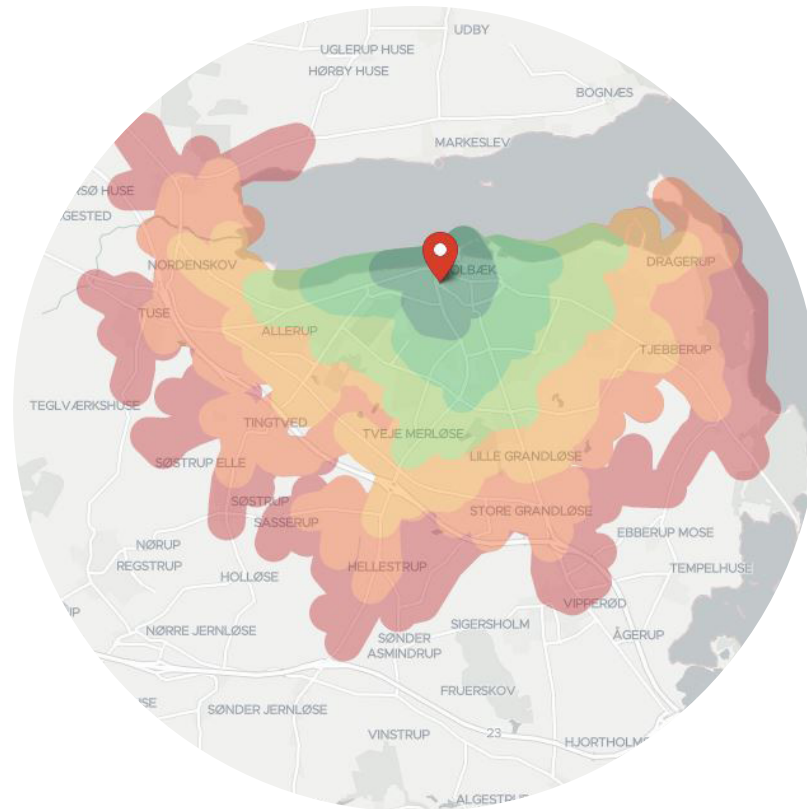
Bus 55 m



Rækkevidde i bil



Rækkevidde på cykel



5 Min

10 Min

15 Min

20 Min

25 Min

30 Min

Holbæk Kommune

Kommune med fokus på udvikling

Holbæk Kommune er beliggende på Nordvestsjælland og består af en række byer hvor de tre største er Holbæk, Jyderup og Tølløse.

Kommunens indbyggertal forventes, jf. Danmarks statistik at vokse med 4.8 % frem mod år 2045 således, at det nuværende indbyggertal på godt 71.913 vil øges til 75.346. Denne demografiske udvikling medvirker til, at der fortsat vil være et udvidet behov for såvel bolig- og erhvervsejendomme.

Bæredygtig udvikling vægtes højt, og derfor har Holbæk Kommune indgået en aftale med Danmarks Naturfredningsforening om at reducere sit CO₂-udslip, med min. to procent pr. år.

Holbæk Kommune og Holbæk Erhvervsforum udgør tilsammen Task Force Holbæk. Et initiativ er iværksat for at skabe mere liv og udvikling, til fordel for både virksomheder og kommune. Uanset om du er administrerende direktør i et større multinationalt selskab eller en ny ildsjæl indenfor iværksætteri, kan Task Force Holbæk hjælpe dig på rette vej. Der kan sparreres med nyttig lokal knowhow og planlægning, så både virksomhed og kommune kan få glæde af samarbejdet.

Holbæk Kommune har ønsket at samarbejde med Jyderup, hvilket har ført til en handlingsplan for byens udvikling. Den omhandler bl.a. et øget fokus på turisme, ejendomme samt by- og boligudvikling. Derudover skal handlingsplanen forbedre byens centrale akser og dens byggemodning, grønne arealer samt uddannelsesinstitutioner.

Kommunen har en veludbygget infrastruktur. Holbækmotorvejen 21 samt Kalundborgmotorvejen 23 skærer direkte igennem kommunen, så alle byer har let adgang hertil og mod København. Derudover findes der større erhvervsområder tæt ved motorvejene, hvor pladskrævende virksomheder inden for brancherne lager, produktion, værksted, engros- og detailhandel er placeret.

Fra Holbæk Station afgår regionaltoget med knap en times kørsel til København, mens der fra de andre store og mellemstore byer afgår lokaltoget.

Holbæk Kommune



Befolkningstal 2025
74.490

Ældre
65+ år
22%

Arbejdsdygtige
15-64 år
62%

Unge
0-14 år
16%



Årlig disponibel indkomst
Kr. 277.859

Lands gennemsnit: kr. 287.682



Forventet befolkningstal 2035
76.945

Lands gennemsnit: 3,20% vækst



Antal arbejdssteder
4.026 stk.



Vækst siden 2014
Lands gennemsnit: 8,84%



Antal jobs
33.864 stk.



Vækst siden 2014
Lands gennemsnit: 16,22%

For yderligere information eller fremvisning



Partner, direktør

Sven Lyse

sly@edc.dk
+45 53605181



Partner, erhverv

Morten Hansen

moh@edc.dk
+45 61723317



Partner, ejd.mægler MDE

Thomas Hansen

thh@edc.dk
+45 40324426



Erhverv Poul Erik Bech
Vi gør en **forskel** for dig og din ejendom

Korsørvej 4, 4200 Slagelse

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

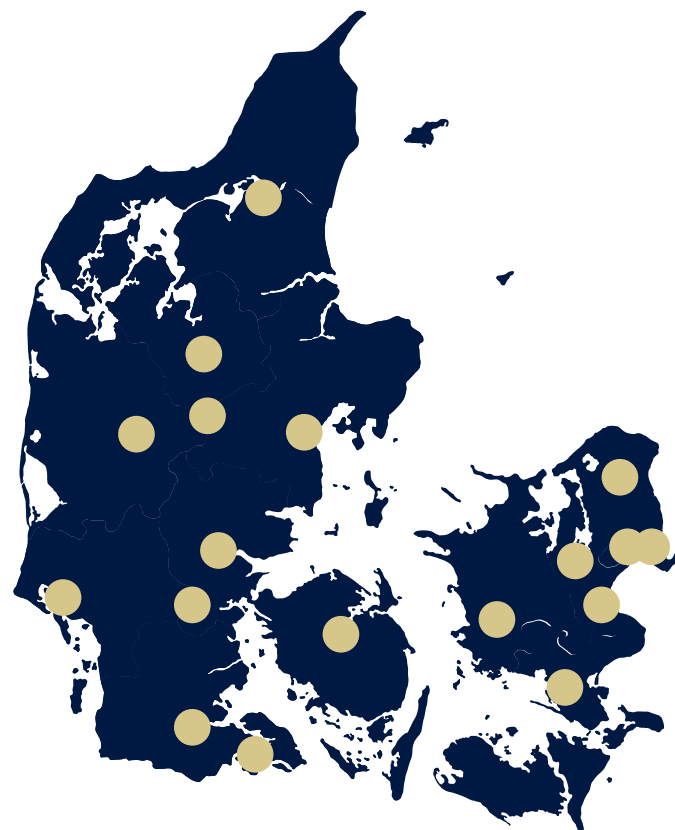
Landsdækkende erhvervsmægler med lokal ekspertise

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 140 medarbejdere, fordelt på 18 erhvervscentre. Dermed har vi både lokal ekspertise og et landsdækkende netværk, som samarbejder om at finde købere og lejere fra hele landet. Samtidigt har vi over 60 boligbutikker, projektafdelinger i øst og vest, LEA ejendomsadministration samt Promana bygningsrådgivning. 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 din ejendom.

Vi støtter dem, der gør en forskel for børn

Det er ikke kun ejendomme, der har en særlig plads i vores hjerter. EDC Poul Erik Bech er primært ejet af den almennyttige fond, Poul Erik Bech Fonden, og via overskuddet fra mæglervirksomheden støtter Fonden foreninger, hvor frivillige ildsjæle gør en forskel for børn gennem gode oplevelser.

Læs mere på poulerikbechfonden.dk





Erhverv Poul Erik Bech
Vi gør en **forskel** for dig og din ejendom