

**Restaurant/erhverv beliggende i en ejerlejlighed
på en af Helsingørs mest billedskønne og
historiske adresser.**



Stengade 48F, 3000 Helsingør

- Etageareal 147m², ialt 204m² inkl. loftrum og andel af kælderareal
- Unik smuk bygning, med skønt gårdmiljø med masser af plads til udeservering
 - Eventuelt konvertering til skøn liebhaverbolig.
 - Kontantpris 3.995.000 kr.

Beliggenhed

Midt på Helsingørs hovedgade Stengade (gågaden) i den hyggeligste baggård ligger denne erhvervsejerlejlighed i nr. 48F.

Stengade er præget af blandet udlejningsejendomme bestående af butikker i stueplan og kontor og boliglejemål på 1. og 2. sal. Stueplansforretninger består ligeledes af lang række caféer og restauranter beliggende ud til gader og gårde som sikrer et godt og hyggeligt lokalmiljø.

Ejendommen er velbeliggende midt på Stengade og dine gæster kan parkere umiddelbart bagved ved havnens parkering eller i Helsingør Bycenter som har 3 timers parkering.

Stengade er den mest travle gade i byen når man ser på antal fodgængere og gaden er bindeled mellem Helsingør Bycenter og de små gader og stræder som udløber af Stengade.

Helsingør Kommune er en nordsjællandsk kommune i Region Hovedstaden med 63.399 indbyggere, og omfatter ud over den største by Helsingør, byerne Espergærde, Hellebæk/Ålsgårde og Hornbæk.

Der er få minutters gang til Helsingør Station, og offentlig transport.

Ejendommen

Unikt festlokale/spisebar men også mulighed for andet erhverv, så som kontor, frisør, showroom etc. Eventuelt også mulighed for konvertering til en stor privatbolig med brugsret til den skønne gård.

I hjertet af Helsingør, på Stengade 48F, finder du denne hyggelige og charmerende erhvervsejerlejlighed i to plan. Lejligheden indeholder alt hvad du kan drømme om: bindingsværk, egen gård, baggårdssidyl og så selvfølgelig den alenlange historie der stammer helt tilbage fra Frederik den 4.

I nyere tid er stedet kendt for at have huset Madam Sprunk som igennem mange år var et af byens populære gå-i-byen steder, mens stedet idag benyttes til restaurant- og selskabslokalerne Kuriosum anno 2020.

Stedet har eksklusivret til restauration i ejerforeningen og nuværende ejere har indrettet et udendørs serveringssted i gården med ny el mv. Du har som ejer også eksklusivret til egen p-plads i gården med direkte adgang fra Stengade.

Ønsker du fortsat at drive restauration eller udlejning af samme, vil det være muligt at tilkøbe inventar til komplet restaurationskøkken samt nuværende borde og stole mv.



Indgang fra gården.



Gårdmiljø



1.sal og stueplan

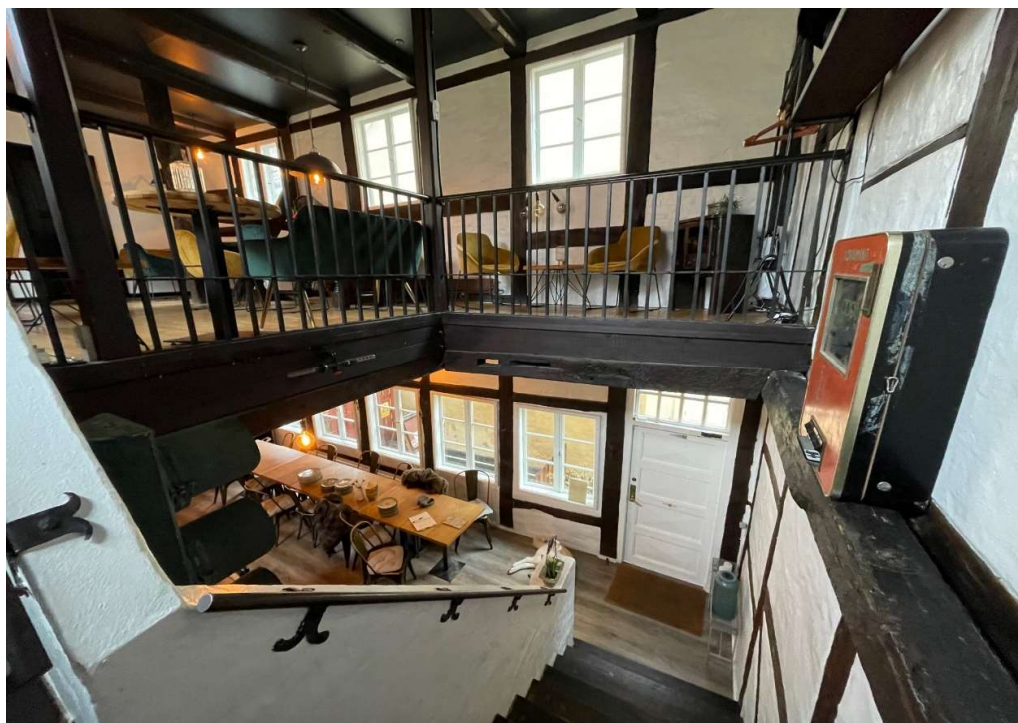


Foto fra trapper over stue og 1.sal

FAKTA-ark ejendommen

| | |
|---------------|---|
| Beliggenhed : | Stengade 48F |
| Kommune: | Helsingør |
| Region: | Hovedstaden |
| Zonestatus: | Byzone |
| Anvendelse: | Restaurant/erhverv |
| Matrikel nr. | 281a, ejerlejlighed nr. 11 Helsingør Bygrunde |
| Fordelingstal | 12/100 |

Arealfordeling jf. BBR

Ejerforeningen:

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| Grundareal | 1.103m ² |
| heraf vej 104m ² | |
| Bebygget areal | 582m ² |

Ejerlejlighed nr. 11

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Tinglyst erhvervsareal | 204m ² |
| Heraf sekundære arealer | 57m ² |
| Tinglyst fordelingstal | 12/100 |

Udenomsarealer:

Råderet over del af gårdareal

Det tinglyste erhvervsareal udgør 204 m², hvoraf 147m² er indrettet til restaurant, loftsrum udgør 42m² og kælder 15m².

Parkering: 1 parkeringsmulighed i gård tilhørende ejerforeningen jf. vedtægter. Indkørsel foregår via port i Stengade 50

Specifikation af bygningen

Stengade 48F ejerlejlighed 11.

| | |
|----------------|-------------------|
| Tinglyst areal | 204m ² |
| Etageareal: | 147m ² |
| Erhvervsareal: | 147m ² |

Specifikation af sekundære arealer tilhørende 281a, ejerl. 11 Helsingør Bygrunde.

| | |
|-------------|------------------|
| Loftsrum | 42m ² |
| Kælderareal | 15m ² |

Offentlig vurdering

| | |
|---------------|-------------|
| Ejendomsværdi | kr. 790.000 |
| Grundværdi | kr. 239.800 |

Forsikringsforhold

Ejendommen er forsikret via ejerforeningen og betales over ejerforeningens fællesudgifter.

Tekniske installationer – løsøre

Kloak

Afløb til offentlig kloaksystem

Installationer forsyninger

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Centralvarme med gasfyr

Løsøre og inventar

Der medfølger ikke løsøre i forbindelse med handlen men opvaskemaskine, stålvaskebord og gaskomfur medfølger

Offentlige forhold / planer

Kommuneplan 2019

Lokalplan nr. L. 1.150 for Bykernen

Tingbog og servitutter

Der er lyst følgende servitutter på ejendommen:

Servitut nr. 1, lyst 7. januar 1754 – Dokument om hegn, hegnsmur mv.

Servitut nr. 2, lyst 20. juni 1763 – Dokument om port mv

Servitut nr. 3, lyst 18. marts 1811 – Dokument om skel, vandfald, render mm.

Servitut nr. 4, lyst 6. november 1971 – Dokument om fredning

Servitut nr. 5, lyst 16. april 1973 – Bygningsvedtægt

Servitut nr. 6, lyst 3. august 1973 – Dokument om bevaringspligt mv.

Servitut nr. 7, lyst 1. september 1981 – Dokument om bevaringspligt mv.

Servitut nr. 8, lyst 13. april 1989 – Vedtægter for ejerforening

Servitut nr. 9, lyst 24. januar 2000 – Tillæg til vedtægter lyst den 13. april 1989

Servitut nr. 10, lyst 1. juni 2001 – Tillæg til vedtægter lyst den 13. april 1989

Servitut nr. 12, lyst 8. december 2011 – Deklaration om eksklusiv brugsret til trapperum

Servitut nr. 13, lyst 18. januar 2012 – Deklaration om vilkår for færdigmelding af brandgavl, påtåleberettiget Helsingør Kommune

Servitut nr. 14, lyst 19. januar 2012 – Deklaration om vilkår for udstykning og færdigmelding af brandgavl, påtåleberettiget Helsingør Kommune

Servitut nr. 15, lyst 19. januar 2012 – Deklaration om vilkår for udstykning og færdigmelding af Brandgavl, påtåleberettiget E/F Stengade 48 - 50

Økonomi og vilkår

Kontant handelspris kr. 3.995.000

Kapitalbehov:

Kontant handelspris kr. 3.995.000

Handelsomkostninger anslået kr. 25.820

Anslået kapitalbehov kr. 4.021.000

Driftsudgifter

Udgifter

Ejendomsskatter, 2023 – if. ejendomsdatarapport: kr. 0*

Fællesudgifter inkl. moms kr. 48.667

I alt, anslået kr. 48.667

Moms

Ejendommen er momsregistreret.

* *ejendommen er fredet*

Købesummens fordeling

| | |
|-------------------------------------|----------------------|
| Kontant købesum | kr. 3.995.000 |
| Handelsomkostninger, anslået | |
| Tinglysningsafgift skøde | kr. 25.820 |
| Advokatsalær skøde | kr. 15.000 |
| Moms ekskl. evt. momsrefusion | kr. <u>3.750</u> |
| Kontant anskaffelsessum | kr. 4.039.570 |

Kontant købesum er vejledende/handelsomkostninger er anslået.

Kontant købesum

| | |
|-------|---------------|
| I alt | kr. 4.039.570 |
|-------|---------------|

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

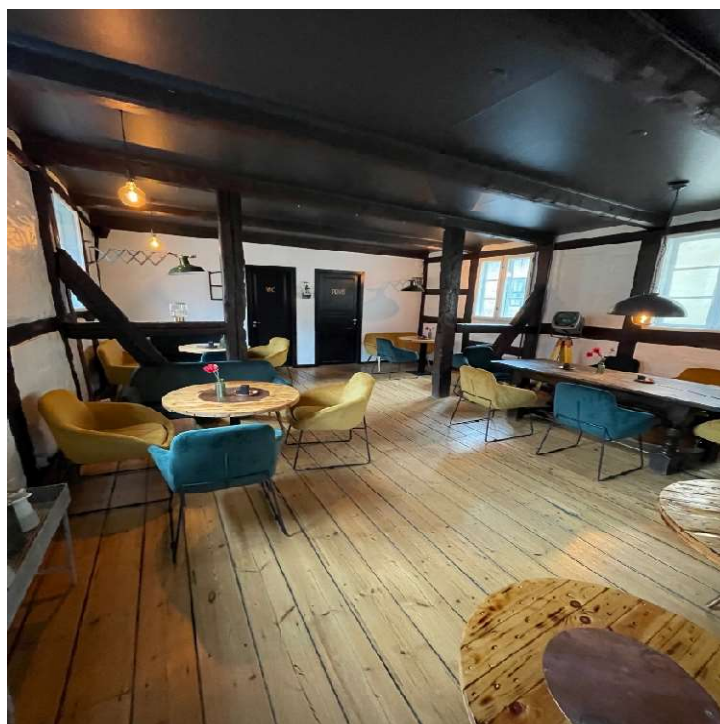
Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Tinglysningsafgift – skøde | kr. 25.820 |
| Advokatsalær – skøde | kr. 15.000 |
| Moms af advokatsalær | kr. <u>3.750</u> |
| Handelsomkostninger inkl. moms | kr. 44.570 |



Salgsprospekt





Salgsprospekt





Kontakt:



Per-Henrik Schultz-Jensen

Tlf. 28304910

Mail: psh@pherhverv.dk



Henrik Sørensen

Tlf. 21936802

Mail: hs@pherhverv.dk