



Til Salg - Investering - Kontor / Lager

Harrestrupvang 9A, kl., 2500 Valby



FALCH
E R H V E R V

Om ejendommen

God investeringsmulighed i centralt beliggende erhvervsejerlejlighed i Valby til salg.

Erhvervsejerlejligheden er placeret i en høj kælder med fem store vinduer og en dør med glasparti, hvilket sikrer et godt lysindfald og en behagelig arbejdsatmosfære. Lejligheden fremstår lys og imødekommende med hvidmalede vægge og lofter, og er udstyret med radiatorer opvarmet med fjernvarme. Enheden har også strøm, vand og eget toilet samt en privat indgang direkte fra gaden.

Med denne erhvervsejerlejlighed får du en alsidig og fleksibel arbejdsplads, som kan anvendes til kontor, handel eller lager. De mange anvendelsesmuligheder gør det nemt at tilpasse lejligheden til netop dine behov og ønsker.

Placeringen i Valby sikrer kort afstand til det meste af København, hvilket gør det let for dig og dine kunder at komme til og fra ejendommen. Derudover er der gode parkeringsmuligheder lige foran døren, hvilket er en sjælden luksus i byen.

Der gøres opmærksom på, at erhvervsejerlejligheden pt. har status i BBR som enhed til kontor, handel og lager (anvendelseskode: 329). Denne kan på baggrund af en byggeansøgning til Københavns Kommune ændres, hvormed dækningsafgiften bortfalder, og afkastet som direkte effekt heraf vil stige betragteligt.

Grib chancen for at eje denne unikke erhvervsejerlejlighed i Valby og realiser dine erhvervsdrømme. Kontakt os i dag for en fremvisning og oplev selv de mange fordele ved denne attraktive erhvervsejendom.

Afkast 6,66%

Pris 650.000 kr.

Fakta

Adresse	Harrestrupvang 9A, kl, 2500 Valby
Matrikel nr.	2343 Vigerslev, København
Ejerlejlighedsnr.	19
Kommune	Københavns Kommune
Opført	1932
Energimærke	D
Varme	Fjernvarme
Vand	Alment vandforsyningsanlæg
Vinduer	Termoruder i trærammer
Bevaringsværdig	Ja, på niveau 4
Planer	København kommunalplan 2020
Anvendelse	Kontor, handel og lager
Areal	77 m ²

Rentabilitet

Indtægter	Bemærkning	Areal	Kr. pr. m ²	Kr. ekskl. moms p.a.
<u>Lejer</u>				
Tomgang		77	900	69.300
Indtægter i alt p.a.		77		69.300

Udgifter	Bemærkning	Areal (ekskl. kld)	Kr. pr. m ²	Kr. ekskl. moms p.a.
Grundskyld	Vurdering 2024			3.411
Dækningsafgift	Vurdering 2024			8.439
Rottebekæmpelse	Anslået			50
Ejerforeningsbidrag				14.124
Udgifter i alt p.a.				26.024

Driftsresultat kr. p.a. **43.276**

Startafkast	Kontantpris	Kr. pr. m ² , inkl. kælder	Bemærkning
6,66%	649.790	8.439	

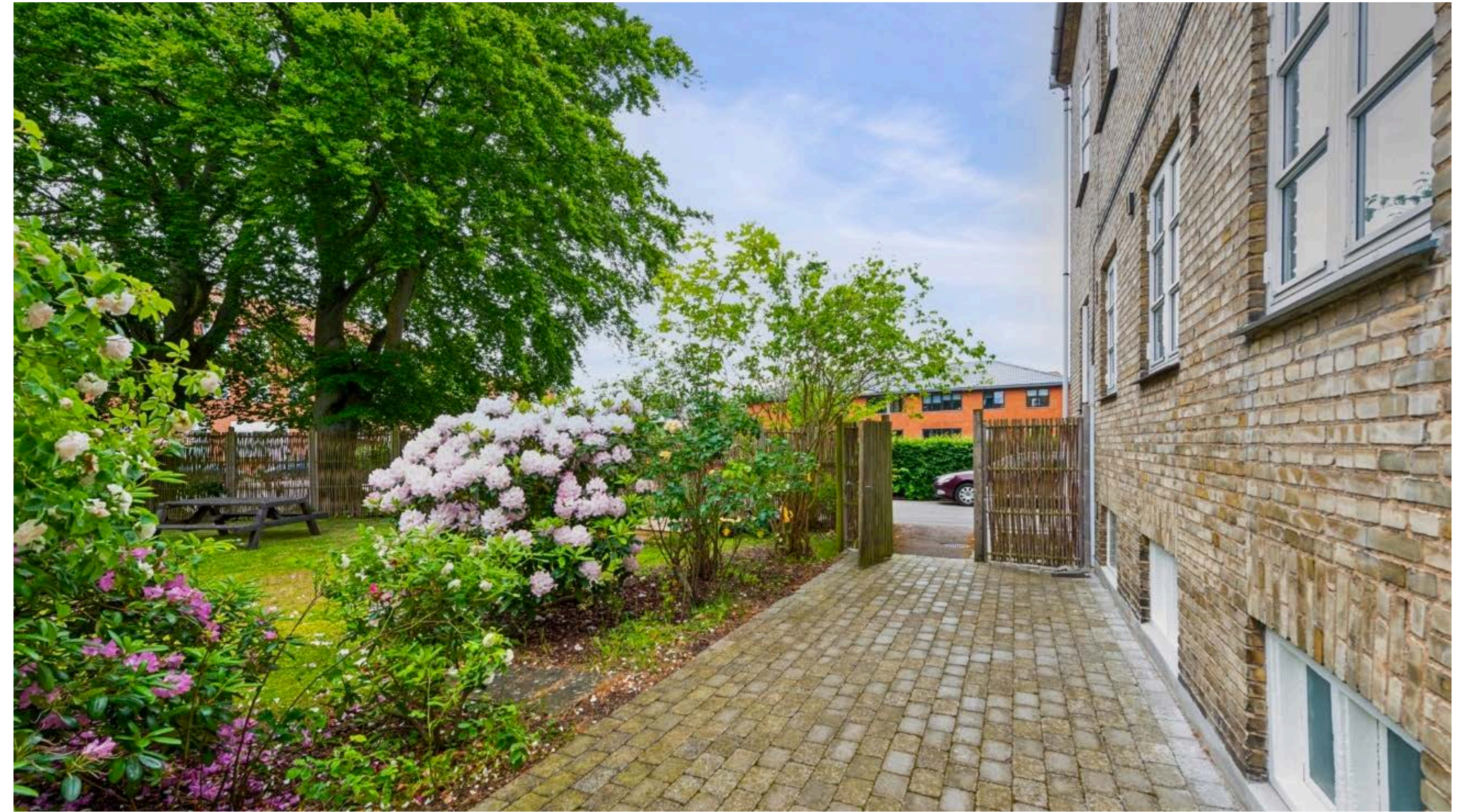
Kontant refusion, evt. fradrag eller tillæg	Bemærkning	Anslået	Kr.
Depositum			0
Forudbetalt husleje			0
Byggemulighed			0
Andet - Fradrag			0
Andet - Tillæg			0
Fradrag eller tillæg i kr. i alt			0

Konklusion			
Vurdering af ejendommen, som den er og forefindes, uden lejer			Afrundet
Kr i alt		649.790	650.000

Fotos



Fotos



Skråfoto



Kontakt



Steffen Falch

Erhvervsmægler, Diplom i vurdering, MDE

+45 20 64 39 06
sf@falcherhverv.dk



Nicklas Lindvig

Erhvervsmægler

+45 29 84 55 58
nl@falcherhverv.dk