



**Til leje - Detail / Café**

Vinge Stationsvej 2, 3600 Frederikssund



**FALCH**  
ERHVERV

# Om lejemålet

Drømmer du om muligheden for at åbne en flot restaurant eller café i et attraktivt og nybygget boligområde?

Vinge er et nyudviklet boligområde fyldt med utallige muligheder. Her finder du et mix af moderne boliger, der spænder fra 1-4 værelser, og som imødekommer behovene hos både familier og singler. Området er designet til at skabe en levende og dynamisk atmosfære, hvor beboere og besøgende kan nyde godt af både afslapning og aktivitet.

Lejemålet er ideelt placeret på Vinge Stationsvej, blot 100 meter fra Vinge Station. Herfra kan dine gæster nemt tage S-togslinje C mod både Frederikssund og Klampenborg, hvilket sikrer en konstant strøm af potentielle kunde fra hele regionen.

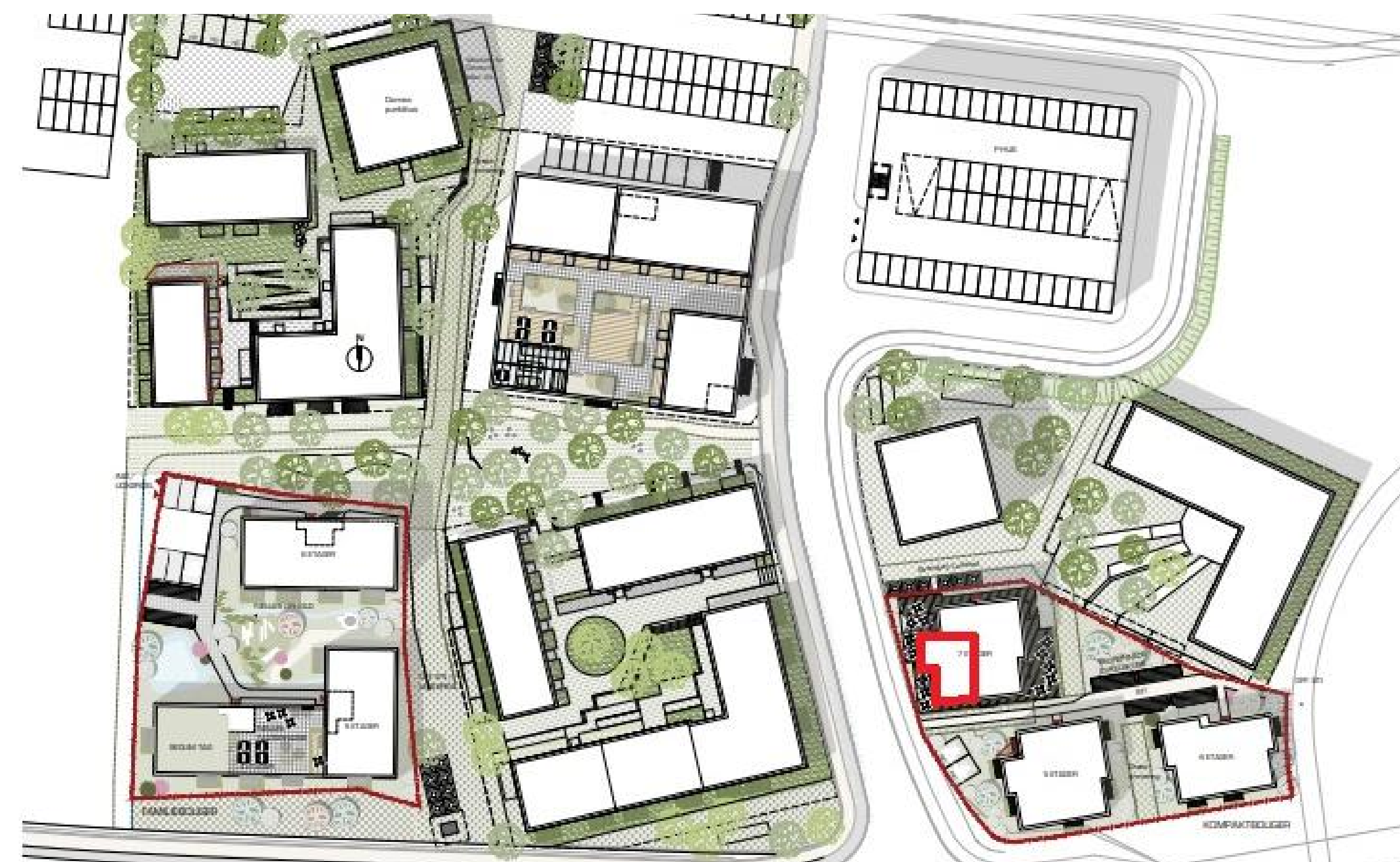
Lejemålet er allerede klargjort til café eller restaurationsdrift med gode toiletforhold til såvel gæster som ansatte, ligesom der er gjort klar til et stort handicaptoilet. Personalettoiletet er klargjort til bruseniche.

Der er gode lagerfaciliteter gældende for såvel tørvarer som til køl og frost, da der er gjort klar til walk-in faciliteter til sidstnævnte.

Lejemålet overtages som grey box, hvilket betyder at du har frihed til at indrette og designe stedet præcis efter dine egne ønsker og behov. Skab et unikt og indbydende rum, der reflekterer din vision og stil.

Hvis lejemålet har fanget din interesse, så kig nærmere på billederne, eller kontakt os i dag for en dialog eller en fremvisning.

# Området



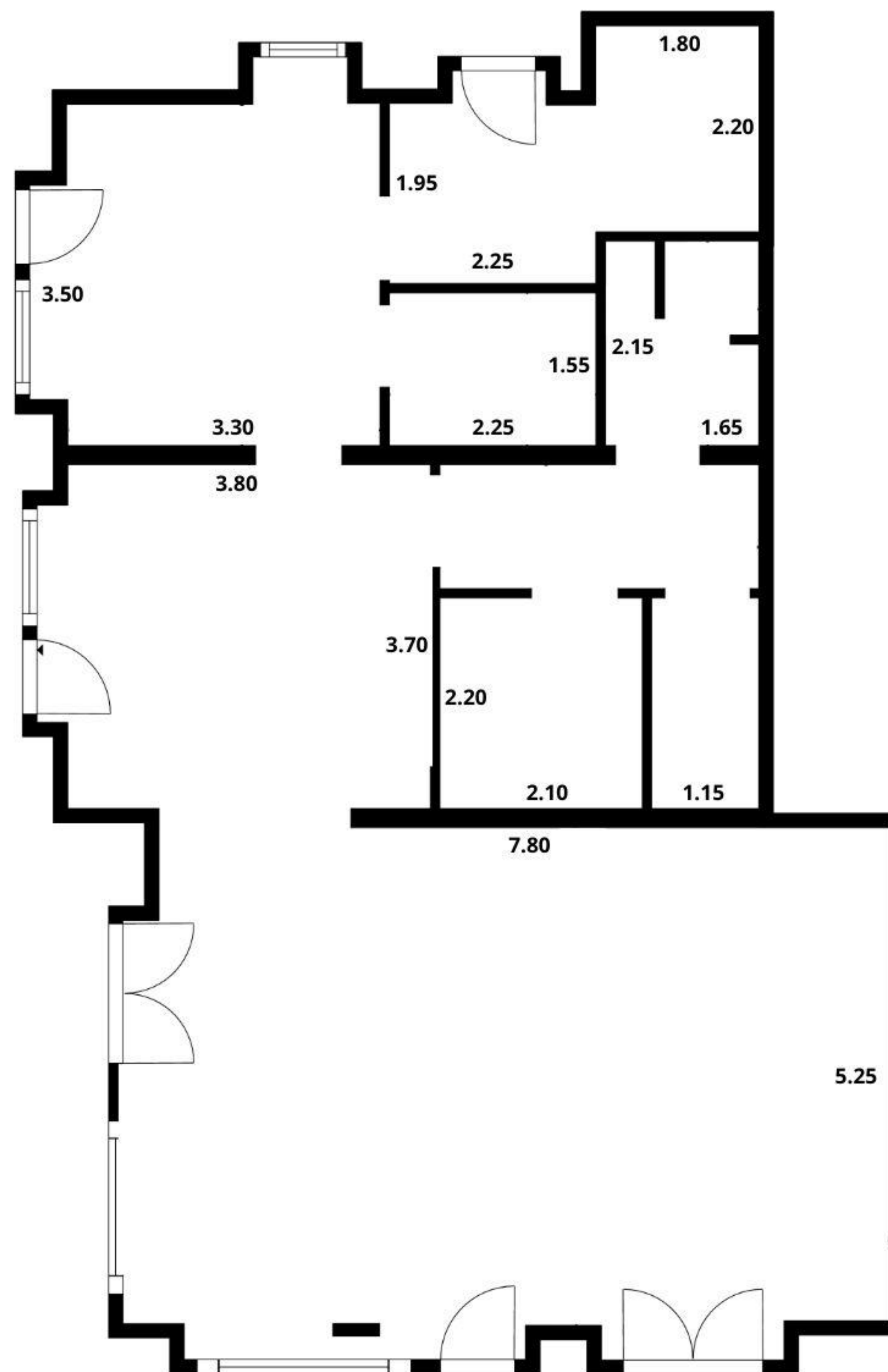
## Lejevilkår

<b>Areal</b>	115 m <sup>2</sup>
<b>Leje</b>	172.500 kr. p.a. ekskl. moms
<b>Forbrug (vand/varme) – aconto</b>	15.000 kr. p.a. ekskl. moms
<b>Driftsudgifter</b>	Indeholdt i lejen
<b>Anvendelse</b>	Café/restaurant
<b>Momsregistreret</b>	Ja
<b>Betalingsterminer</b>	Månedsvi forud
<b>Årlig regulering</b>	NPI, dog min 3 %
<b>Depositum</b>	Svarende til 6 måneders leje
<b>Overtagelsestidspunkt</b>	Efter aftale
<b>Overtagelsesstand</b>	Grey box
<b>Opsigelsestid lejer</b>	3 år
<b>Opsigelsestid udlejer</b>	6 år
<b>Opsigelsesvarsel</b>	6 måneder
<b>Indvendig vedligeholdelse</b>	Lejer
<b>Udvendig vedligeholdelse</b>	Udlejer
<b>Erhvervsbeskyttet lejemål</b>	Ja
<b>Afståelsesret</b>	Efter aftale
<b>Fremlejeret</b>	Nej

## Faciliteter

<b>Tekøkken</b>	Nej
<b>Toilet/Bad</b>	Ja
<b>Ventilation</b>	Nej, dog klargjort til udsugning
<b>Elevator</b>	Nej
<b>Kabling</b>	Klargjort til almindelig butikskabling
<b>Belysning</b>	Klargjort til almindelig grundbelysning
<b>Ruder</b>	3-lags energiruder
<b>Varme</b>	Blokvarme med olie (fjernvarme i 2026)
<b>Vand</b>	Alment vandforsyningsanlæg
<b>Energimærke</b>	A2010
<b>Parkering</b>	Offentlig gadeparkering.

# Plantegning



# Fotos



# Fotos



## 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