



## Til salg - Detail

Gammel Kongevej 31, st., 1650 København V



**FALCH**  
ERHVERV



# Om ejendommen

Velkommen til denne enestående detailbutik beliggende på Gammel Kongevej.

Dette lejemål byder ikke kun på en god beliggenhed med naboer som ILVA, Irma, Rains mv, men tilbyder også et væld af muligheder alt efter dine egne forretningsbehov.

Gammel Kongevej, beliggende i hjertet af København, er en af byens mest pulserende gader. Udover den centrale beliggenhed, er der let tilgængelighed fra forskellige dele af byen, hvilket gør det praktisk for kunder at besøge din forretning. Desuden fungerer Gammel Kongevej som et knudepunkt for både lokale beboere og turister, hvilket giver din virksomhed mulighed for at nå ud til forskellige målgrupper.

Med 157 m<sup>2</sup> til rådighed, fordeler arealet sig over et udstillingsområde, et funktionelt værksted, et kontor og et mindre tekøkken. Den åbne planløsning giver dig mulighed for at tilpasse rummet efter dine specifikke forretningsmål, uanset om du ønsker at fortsætte cykelhandel eller udforske nye detailkoncepter.

Ejendommen inkluderer også et kælderareal på 31 m<sup>2</sup>, der er ideel til lager eller ekstra opbevaringsbehov. Her finder du også et toilet.

Der er også bekvemme parkeringsfaciliteter i nærområdet. Du kan parkere på Gammel Kongevej på Frederiksberg-siden med op til 2 timers gratis parkering, eller alternativt benytte Codanhus P-kælder, der ligger blot 60 meter væk fra lejemålet.

Hvis du drømmer om at drive din virksomhed på en af Københavns mest eftertragtede adresser, så er dette en enestående mulighed.

Gammel Kongevej er en velkendt og travl gade, der konstant tiltrækker opmærksomhed fra både lokale beboere og besøgende. Det er en af Københavns mest populære gader og giver en fantastisk mulighed for at fremvise din virksomhed og tiltrække potentielle kunder.

**Startafkast 6,50%**

**Pris 5.200.000 kr.**



# Området





## Fakta

Adresse	Gammel Kongevej 31, 1610 København K
Matrikel nr.	87B, Udenbys Vester Kvarter, København
Ejerlejlighedsnr.	7
Kommune	Københavns Kommune
Opført	1908 (ombygget i 1999)
Energimærke	C
Varme	Fjernvarme
Vand	Alment vandforsyningsanlæg
Vinduer	Termoruder i trærammer
Bevaringsværdig	Ja, på niveau 3
Planer	København kommunalplan 2020
Anvendelse	Detail
Areal	188 m <sup>2</sup> , heraf 31 m <sup>2</sup> kælder.

# Rentabilitetsberegning

Indtægter	Bemærkning	Areal	Kr. pr. m <sup>2</sup>	Kr. ekskl. moms p.a.
<u>Lejer</u>				
Tomgang	Butik	157	2.500	392.500
Tomgang	Kælder	31	500	15.500
<b>Indtægter i alt p.a.</b>		<b>157</b>		<b>408.000</b>

Udgifter	Bemærkning	Areal (ekskl. kld)	Kr. pr. m <sup>2</sup>	Kr. ekskl. moms p.a.
Grundskyld	Vurderingsstyrelsen			14.141
Dækningsafgift	Vurderingsstyrelsen			35.215
Rottebekæmpelse	Anslået			100
Ejerforeningsbidrag	Oplyst			17.300
Vand- og varmeregnskab	Lejer/Bruger betaler			0
Forsikring	EF			0
Renovation	Lejer/Bruger betaler			0
Fælles el	EF			0
Fælles varme	EF			0
Fornyelse af tekniske inst.	EF			0
Vicevært, snerydning, renh.	EF			0
Udvendig vedligeholdelse	EF			0
Indvendig vedligeholdelse	Lejer/Bruger betaler			0
Administration	Anslået			3.500
<b>Udgifter i alt p.a.</b>				<b>70.256</b>

**Driftsresultat kr. p.a. 337.744**

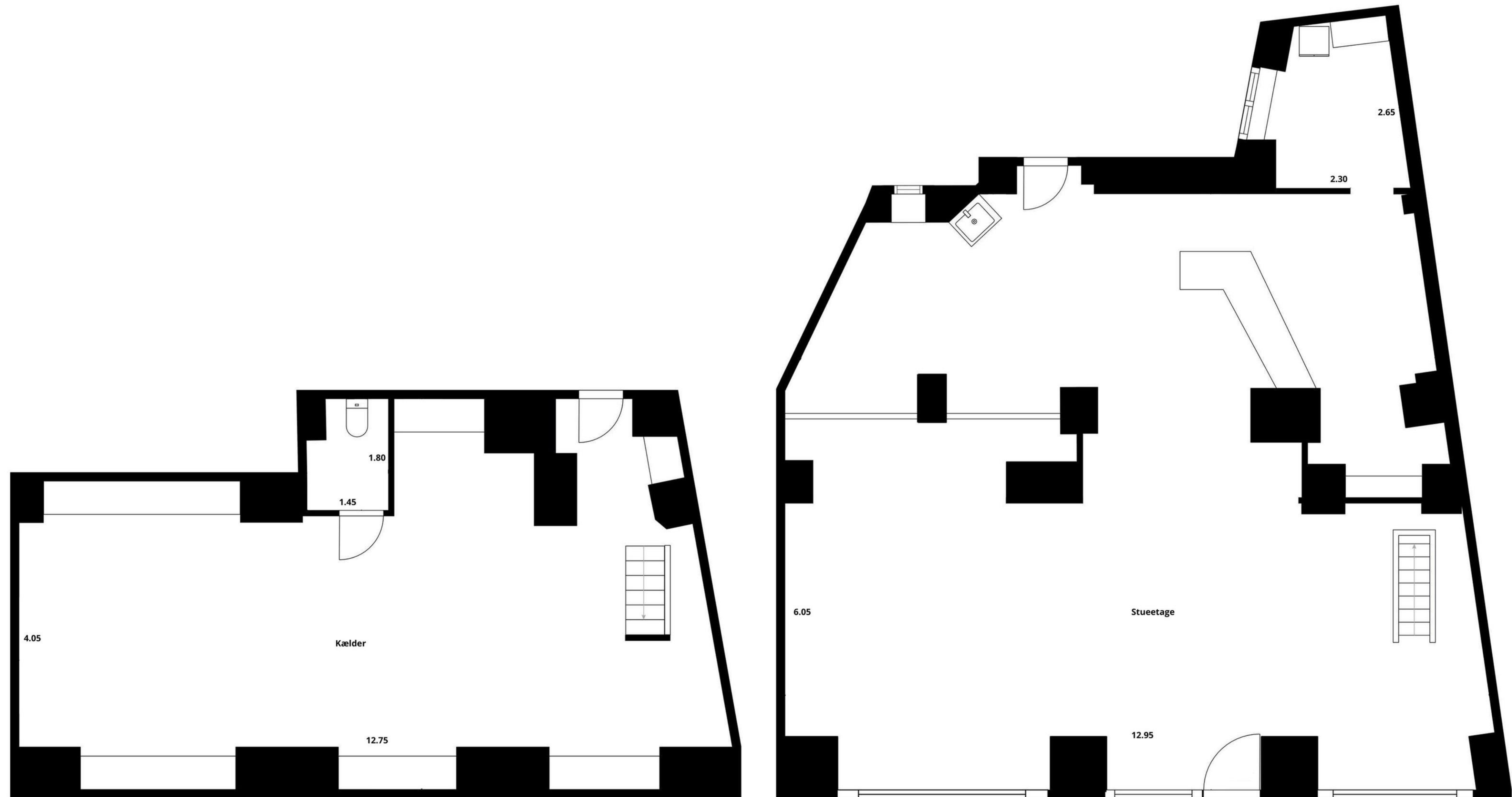
Kontantpris og følsomhedsanalyse	Kontantpris	Kr. pr. m <sup>2</sup> , inkl. kælder	Bemærkning
	6,50%	5.196.062	33.096 Vurdering

## Konklusion

Vurdering af ejendommen, som den er og forefindes, uden lejer

<b>Kr i alt</b>	<b>5.196.062</b>	<b>Afrundet</b>	<b>5.200.000</b>
-----------------	------------------	-----------------	------------------

# Plantegning



øgetag=

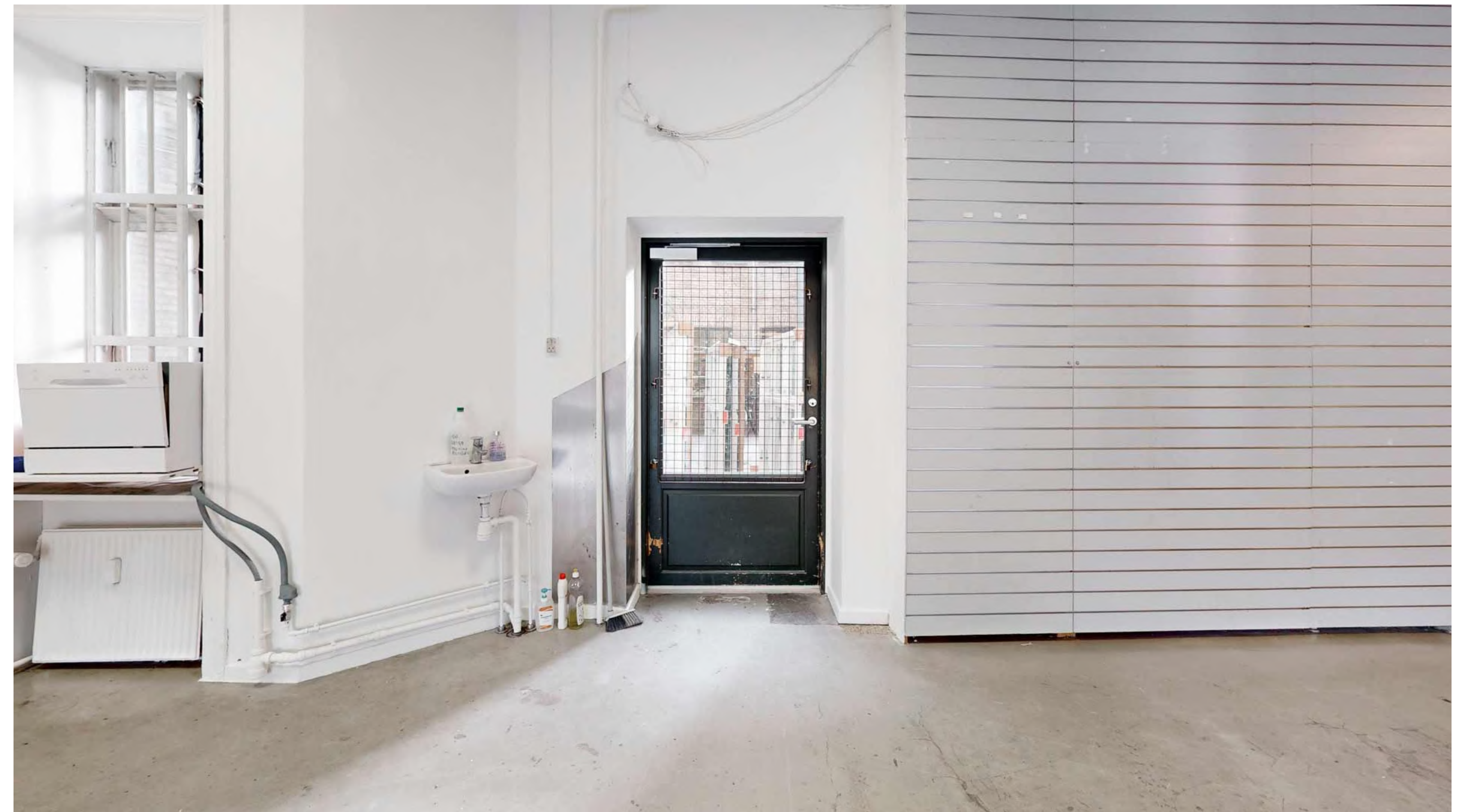


# Fotos





# Fotos





## Kontakt



### **Steffen Falch**

Erhvervsmægler, Diplom i vurdering, MDE

+45 20 64 39 06  
sf@falcherhverv.dk



### **Nicklas Lindvig**

Erhvervsmægler, MDE

+45 29 84 55 58  
nl@falcherhverv.dk