



**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 7,25%**

**Pris 595.000 kr.**

# Fakta

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



# Rentabilitet

## RENTABILITETSBEREGNING

Harresturpvang 9A, kl, 2500 Valby

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

Udgifter	Bemærkning	Areal (ekskl. kld)	Kr. pr. m <sup>2</sup>	Kr. ekskl. moms p.a.
Grundskyld	Vurdering 2024	77	44	3.411
Dækningsafgift	Vurdering 2024	77	110	8.439
Rottebekæmpelse	Anslået			50
Ejerforeningsbidrag		77	183	14.124
<b>Udgifter i alt p.a.</b>				<b>26.024</b>

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

Førsteårsafkast	Kr. pr. m <sup>2</sup> , Kontantpris inkl. kælder	Bemærkning
7,25%	596.910	7.752

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

## Konklusion

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

**Kr i alt** **596.910** **Afrundet** **595.000**



# Fotos





# Fotos





# Skråfoto





# Kontakt



Sagsansvarlig  
**Nicklas Lindvig**

Erhvervsmægler, MDE  
+45 29 84 55 58  
nl@falcherhverv.dk

Falch Erhverv ApS  
Rolighedsvej 11  
1958 Frederiksberg C

+45 93 90 40 55  
kontakt@falcherhverv.dk



**Steffen Falch**

Erhvervsmægler, Diplom i vurdering, MDE  
+45 20 64 39 06  
sf@falcherhverv.dk



**Henrik Voss**

Erhvervsmægler, MDE  
+45 25 70 35 77  
voss@falcherhverv.dk



**Stine V. Hansen**

Sagskoordinator  
+45 93904095  
sh@falcherhverv.dk



**William Johansen**

Fotograf og  
Studertermedhjælper  
wj@falcherhverv.dk