



Til Salg - Detail

Øster Voldgade 32, kl. tv., 1350 København K



FALCH
E R H V E R V

Om ejendommen

Velkommen til denne velbeliggende erhvervsejerlejlighed på Øster Voldgade 32, kl. tv., 1350 København K.

Ejendommen er opført i 1800 og ligger centralt i det historiske København, nær Nyboder og Kastellet.

Ejerlejligheden er beliggende i højt kælderplan med vinduer ud mod gaden og er registreret til detailanvendelse, men kan, med en godkendelse fra Københavns Kommune, også anvendes til klinik, kontor, showroom eller studio.

Arealet udgør 82 m² og fremstår nyistandsat med gennemgående lyse overflader, fritlagte bjælker og enkle materialevalg. Indretningen består af et åbent og fleksibelt lokale med flere vinduer mod gaden, der bidrager med et naturligt lysindfald. I forlængelse heraf findes et mindre køkkenområde med vaskemaskine, opvaskemaskine og integreret kogeplade, samt et tilstødende toiletrum . Fra gaden er der direkte indgang til ejerlejligheden via egen trappe, der leder ind i det forreste af de to rum.

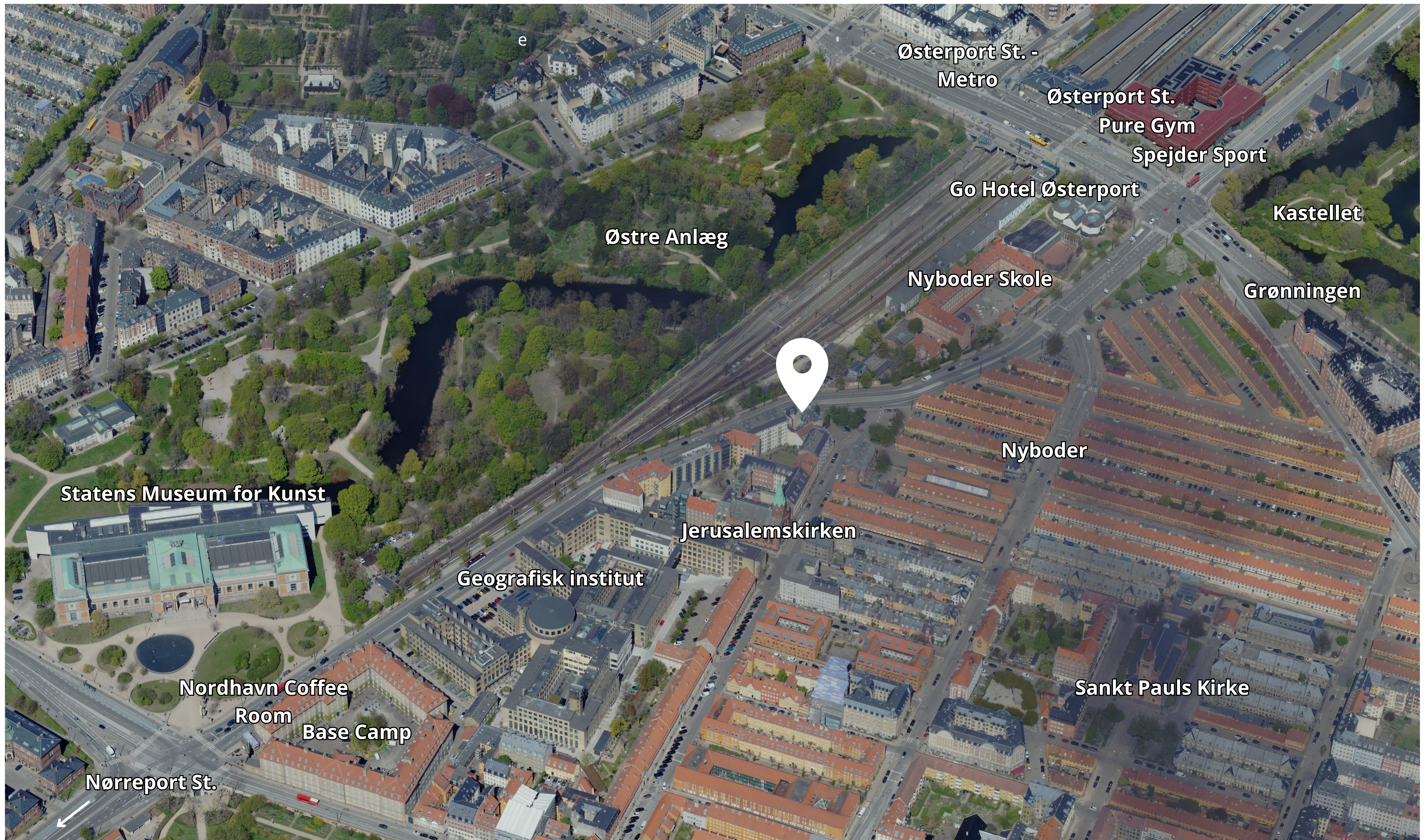
Ejendommen er beliggende i et roligt og atmosfærefyldt kvarter med kort afstand til Østerport Station, Metro og grønne områder som Østre Anlæg, Kastellet og Botanisk Have. Området er præget af historiske ejendomme, kulturinstitutioner og boligmiljø.

Hvis ejendommen har fanget din interesse, så kig nærmere på billederne og den virtuelle fremvisning, og kontakt os gerne for en uforpligtende dialog eller en fremvisning.

Pris 1.600.000 kr.

Fællesudgifter 631 kr. pr. mdr.

Området



Fakta

Adresse	Øster Voldgade 32, kl. tv., 2100 København Ø
Ejerlejlighedsnummer	1
Matrikel nr.	482, Sankt Annæ Kvarter, København
Kommune	Københavns Kommune
Opført	1800
Energimærke	D
Varme	Fjernvarme
Vand	Alment vandforsyningsanlæg
Vinduer	Termoruder i trærammer
Bevaringsværdig	Ja, niveau 3
Planer	Lokalplan 37 – Øster Voldgade Københavns Kommunes Kommunalplan 2024
Anvendelse	Detail
Udlejnings-/Fremlejeret	Ja
Areal	82 m ²
Fællesudgifter	631 Kr. pr. md.
Forbrug (a conto vand/varme)	500 Kr. pr. md. (anslået)

Rentabilitetsberegning

Indtægter	Bemærkning	Areal	Kr. pr. m ²	Kr. ekskl. moms p.a.	Pr mrd	
<u>Lejer</u>						
Ledig	Detail		82	1.400	114.800	9.567
Indtægter i alt p.a.			82	114.800		

Udgifter	Bemærkning	Areal (ekskl. kld)	Kr. pr. m ²	Kr. ekskl. moms p.a.
Grundskyld	2024 (skal opdateres)			6.010
Dækningsafgift	2024 (skal opdateres)			14.966
Rottebekæmpelse	Inkl. i EF Bidrag			0
Ejerforeningsbidrag	Oplyst			7.568
Vand- og varmeregnskab	Inkl. i EF			0
Forsikring	Inkl. i EF			0
Renovation	Inkl. i EF			0
Fælles el	Inkl. i EF			0
Fælles varme	Inkl. i EF			0
Fornyelse af tekniske inst.	Inkl. i EF			0
Vicevært, snerydning, renh.	Inkl. i EF			0
Udvendig vedligeholdelse	Inkl. i EF			0
Indvendig vedligeholdelse	Brugerejendom			0
Administration	Brugerejendom			0
Udgifter i alt p.a.				28.544

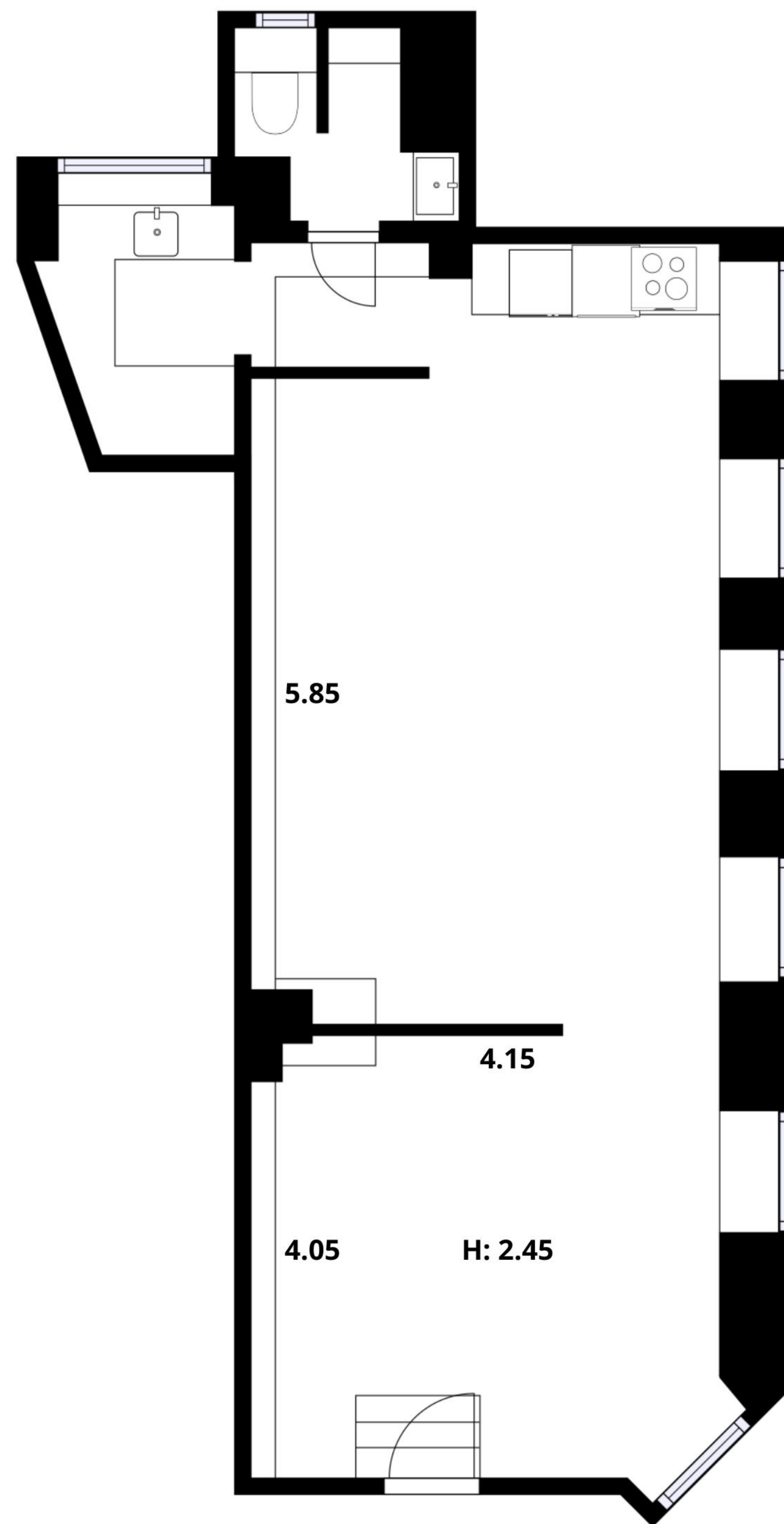
Driftsresultat kr. p.a. 86.256

Kontantpris og følsomhedsanalyse	Kontantpris	Kr. pr. m ² , inkl. kælder	Bemærkning
	5,40%	1.597.339	19.480

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

Konklusion	
Vurdering af ejendommen, som den er og forefindes, uden lejer	Afrundet
Kr i alt	1.597.339 1.600.000

Plantegning



Fotos



Fotos



Fotos



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

Studentermedhjælper

wj@falcherhverv.dk