



Til salg - Erhverv / Kontor

Vestre Bygade 20, 2770 Kastrup



FALCH
ERHVERV

Om ejendommen

Velkommen til den gamle Tinggård opført i 1775 lige bag den smukke kirke i Tårnbys Gamle Landsby. Her finder du en 146 m² luksus erhvervsejerlejlighed i to plan i sin helt egen længe.

Bygningen er ekstraordinært renoveret i 2024 og fremtræder fuldstændig indflytningsklar ude som inde. Ekstremt godt udnyttet med både køkken-alrum, WC-baderum, stuer og masser af rummelige værelser. Ejendommen har status af erhvervsejerlejlighed i forening med Smedekærvej 1 og Vestre Bygade 22, men er reelt en egen længe med egen ugenert stueplan, fuld førstesalsplan over hele bygningen og råderet over eget haveareal på gårdspladsen. Kun et fælles teknikrum med fyr og eltavler i midterlængen deles med naboerne i de to andre længer.

Bygningen fremstår helt gennemrenoveret i 2024, hvor tag, energivinduer og døre, VVS og kloakering, el (både tavler og udtag), gulve, hvidevarer, trappe, badeværelser og køkken er etableret - alt i kvalitetsmaterialer.

Du træder ind i en stor og rummelig entré, hvorfra en trappe leder op til en dejlig lys hems. I stueplanet træder du fra entréen ind i et usædvanligt flot og stort åbent køkken/alrum den rummelige stue, der med sit skønne lysindfald fra de store gulv-til-loft vinduesarealer mod gårdspladsen og ovenlysvinduer udgør bygningens absolutte hjerte. Køkkenet har højkvalitets hvidevarer og induktionskogeplade. I stueplan er desuden et rummeligt værelse samt et lyst og rummeligt badeværelse med vaskesøjle. Fra gangen mod nord leder en specialdesignet trappe op til bygningens førstesalsplan, rummer ét stort åbent rum og med ovenlys. Alle bygningens rum har egne separate gulvvarmezoner med vandbåren fjernvarme og trådløs temperaturindstilling fra de væghængte fjernbetjeninge. Gulvene på førstesalsplan er udført i egetræsplank, mens gulvet i stuen og køkken-alrummet er udført i moderne grå changerende gulvfliser, mens det i badeværelset er udført i beige gulvfliser. Alle døre er massive fyldningsdøre med Arne Jacobsen messinghåndtag. Armaturer og rainshower brus er Hans Grohe, afløb Unidrain og der er rimfree væghængte toiletter. Langs soklen er der anlagt omfangsdræn, som bevarer bygningen sund og tør. I det fælles teknikrum findes styring til det nye gulvvarmeanlæg, separate vandmålere, varmemålere, varmeanlæg og eltavler. Vinduer og døre er lavet i mahogni på et lille bornholmsk snedkeri.

Gangarealet på gårdspladsen er smukt afgrænset af laurbærhæk i plantekasser. Der er rådhusbelagte fliser og chaussésten på de anlagte gangarealer, og bygningen har egen råderet over den store vestvendt græsplæne på den gamle smukke gårdsplads.

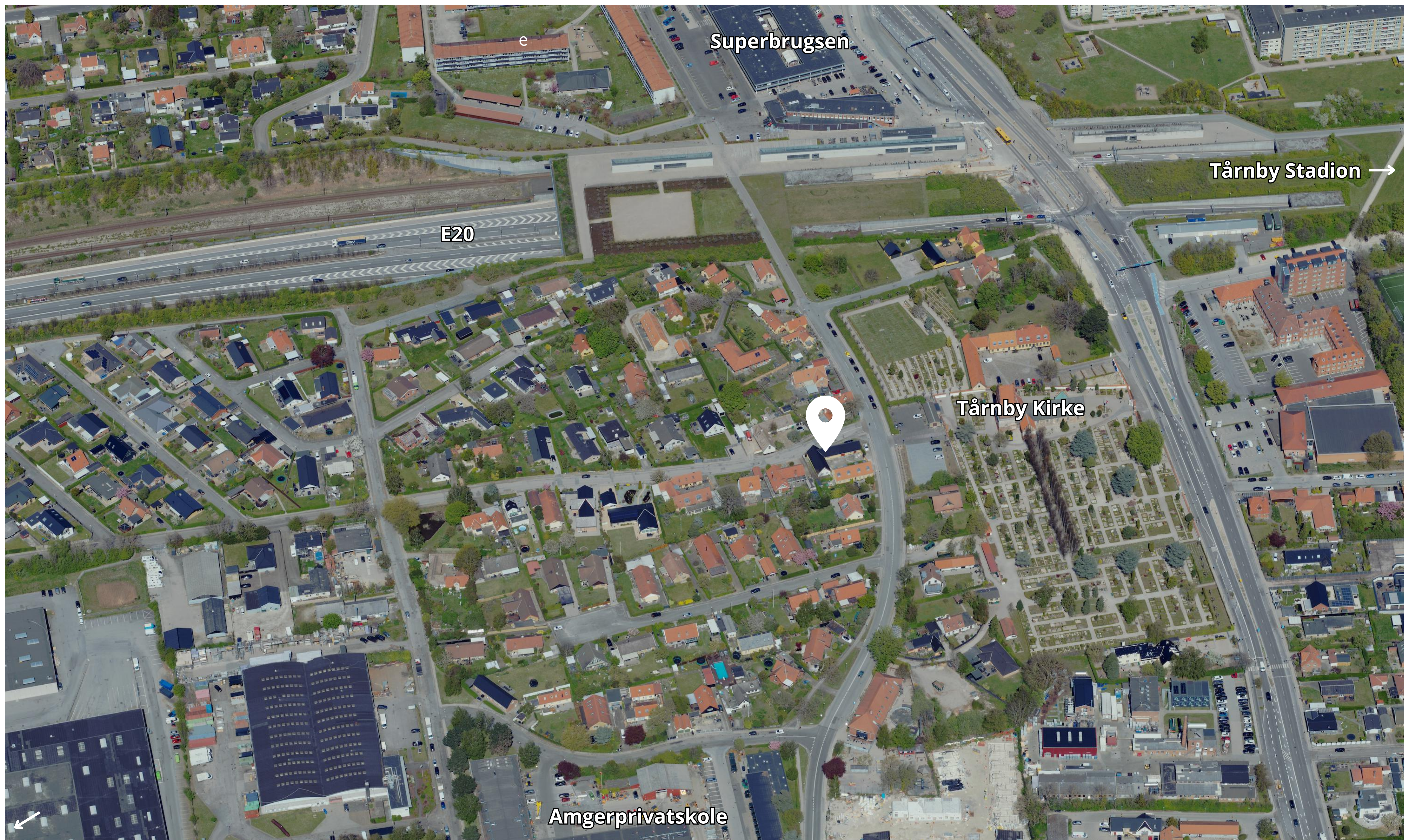
Livet i Tårnby Gamle Landsby med sit pittoreske gadekær 100 meter nede ad vejen, er med præg af det gamle fine gårdmiljø, og du fornemmer hurtigt vejens rolige omgivelser med plads til alle uden frygt for gennemkørende trafik. Her er du blot få minutter fra Tårnby Station, Tårnby Torv, institutioner, skoler, gymnasier og meget mere, men alligevel under et kvarter fra Københavns Hovedbanegård. Motorvejsnettet og Københavns Lufthavn er lige om hjørnet.

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.

Startafkast: 5,25%

Pris: 4.000.000 kr.

Området



Fakta

Adresser	Vestre Bygade 20, 2770 Kastrup
Matrikelnr.	51a, Tårnby By, Tårnby
Kommune	Tårnby Kommune
Opført	1775/2024
Energimærke	B
Varme	(når færdigbygget) Naturgas (Fjernvarme i 2026)
Vand	Alment vandforsyningsanlæg
Vinduer	Mahognivinduer med termoglas
Bevaringsværdig	Ja
Planer	Lokalplan 79 – Bevarende lokalplan for Tårnby Landsby
Anvendelse	Erhverv/kontor
Arealer	Erhverv 146 m ² 89 m ² i stueplan 57 m ² på førstesal

Rentabilitetsberegning

Indtægter	Bemærkning	Areal	Kr. pr. m ²	Kr. ekskl. moms p.a.
<u>Lejer</u>				
Anslået leje som udlejningsejendom		146	1.644	240.000
Indtægter i alt p.a.		146		240.000

Udgifter	Bemærkning	Areal	Kr. pr. m ²	Kr. ekskl. moms p.a.
Ejendommens drift	Anslået	146	200	29.200
Udgifter i alt p.a.				29.200

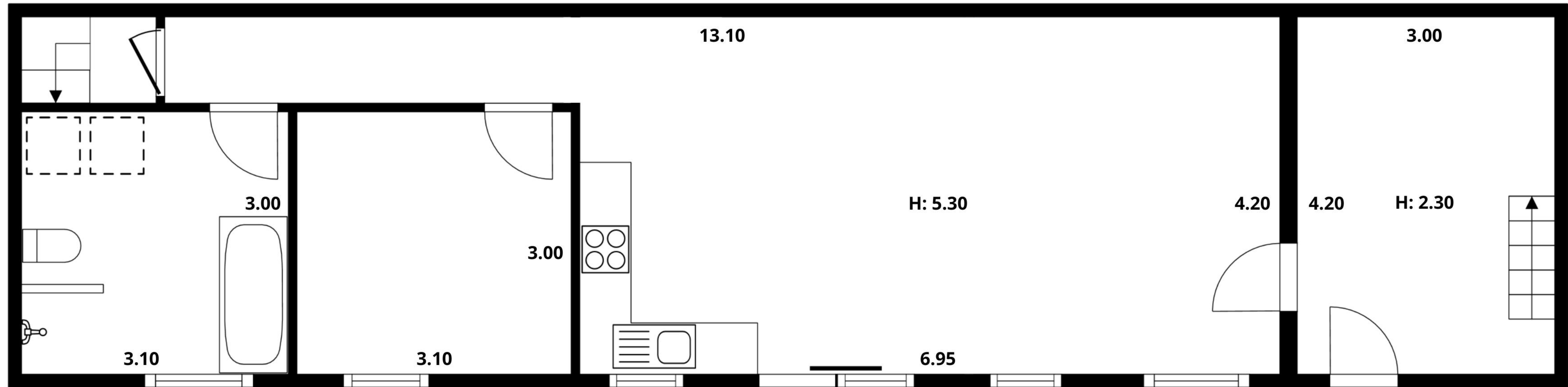
Driftsresultat kr. p.a. 210.800

Startafkast	Kontantpris	Kr. pr. m ²
5,25%	4.015.238	27.502

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

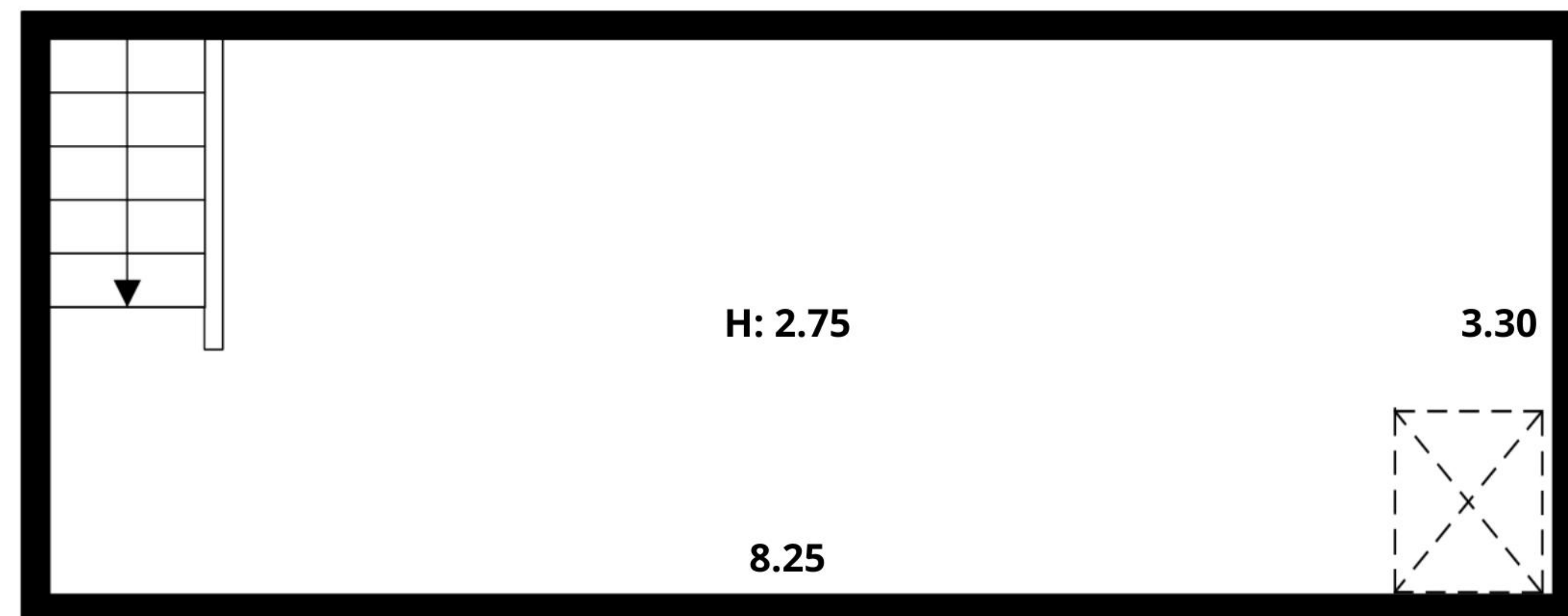
Konklusion	
Vurdering af ejendommen, som den er og forefindes, uden lejer	Afrundet
Kr i alt	4.015.238 4.000.000

Plantegning

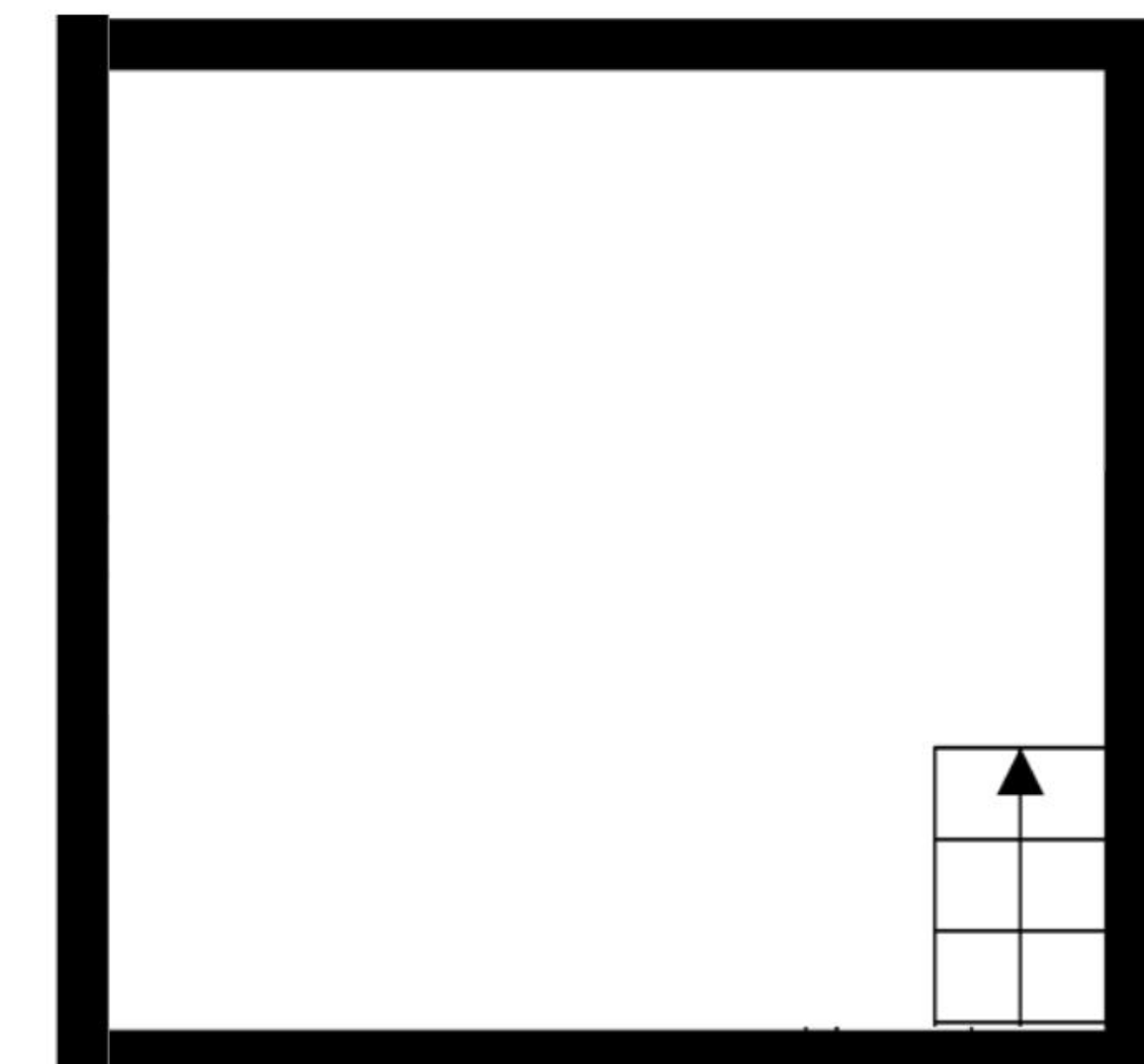


Stueetage

Indgang



Loftrum



Loftrum

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

Studertermedhjælper

wj@falcherhverv.dk