



Til salg - 5 rækkehuse - Investering

Tibbevangen 86A-E, 3500 Værløse



FALCH
ERHVERV

Om ejendommen

På en attraktiv og rolig beliggenhed i udkanten af Hareskovby udbydes denne nyopførte investeringsejendom bestående af 5 moderne rækkehuse. Ejendommen er naturskønt beliggende ud til Tibberup Å og omgivet af grønne områder, hvilket skaber et særdeles attraktivt miljø med stor efterspørgsel.

Rækkehusene er opført i moderne materialer med fokus på funktionalitet, lave driftsomkostninger og lang levetid. Boligerne er indrettet med veldisponerede planløsninger, lyse opholdsrum og direkte adgang til egne terrasser og græsplæner, hvilket gør dem velegnede til både par og børnefamilier eller f.eks. ekspats fra Novo Nordisk hovedsæde, der ligger kun 3,5 km væk.

Ejendommen er opført med omtanke og har et godt energimærke. Boligerne opvarmes via individuelle varmepumper, hvilket sikrer lave varmeudgifter og minimal miljøbelastning. Endvidere er der installeret genvekselanlæg, som både udnytter varmen, men også sikrer et behageligt luftskifte i boligernes rum.

De nybyggede boliger har samtidig et minimum af vedligeholdelse i de kommende år og giver dermed en driftssikker investering.

Ejendommen har en perfekt beliggenhed med direkte adgang til rekreative områder samtidig med at der er kort afstand til indkøb, skole, institutioner, offentlig transport og motorvej ind til og ud af København.

Ejendommen er pt. udlejet som expatudlejning til en litauisk virksomhed, der har placeret strømingeniører og elektrikere i boligerne. Medarbejderne arbejder på Novo Nordisk's bygningssites på sjælland.

Ejendommen vurderes let at genudleje ved evt. opsigelse grundet den attraktive beliggenhed, høje standard og efterspørgslen på familieegnede lejeboliger i området. Dette bidrager til et stabilt og forudsigeligt afkast for investor. Den samlede ejendom udgør således en særdeles attraktiv investeringsmulighed med fokus på stabil drift, lav risiko og begrænset vedligeholdelse.

Og en lille krølle på halen er, at man senere kan sælge rækkehusene fra enkeltvis, da de allerede er udstykket. Det betyder, at du både får en stabil udlejningsejendom, men samtidig rider med på prisudviklingen i det private boligmarked.

Hvis ejendommen har fanget din interesse står naturligvis til rådighed for en uforpligtende dialog eller en fremvisning.

Pris: 32.325.000 kr.

Startafkast: 4,52 % p.a.

Fakta

Status	Til salg
Type	Rækkehuse - Investering
Areal	573 m² bolig + 294 m² kælder
Pris	kr. 32.325.000
Årlig driftsudgifter	kr. 231.950
Månedlig driftsudgifter	kr. 19.329
Afkast	4,52 %
Overtagelsestidspunkt	Efter aftale
Overtagelsesstand	Nyopført

Matr.nr. og ejerlav	43C Hareskov By, Værløse, Furesø
Kommune	Furesø Kommune
Opført	2026 (1982)
Planer	Lokalplan 157 - Kommuneplan 2025
Energimærke	C (afventer nyt)
Bevaringsværdig bygning	Nej
Varme	Varmepumpe
Vand	Privat vandforsyningsanlæg
Vinduer	Energiruder i træ- og alurammer
Parkering	7 p-pladser inkl. 1 handicapparkering
Ladestander	Mulighed for etablering af ladestandere

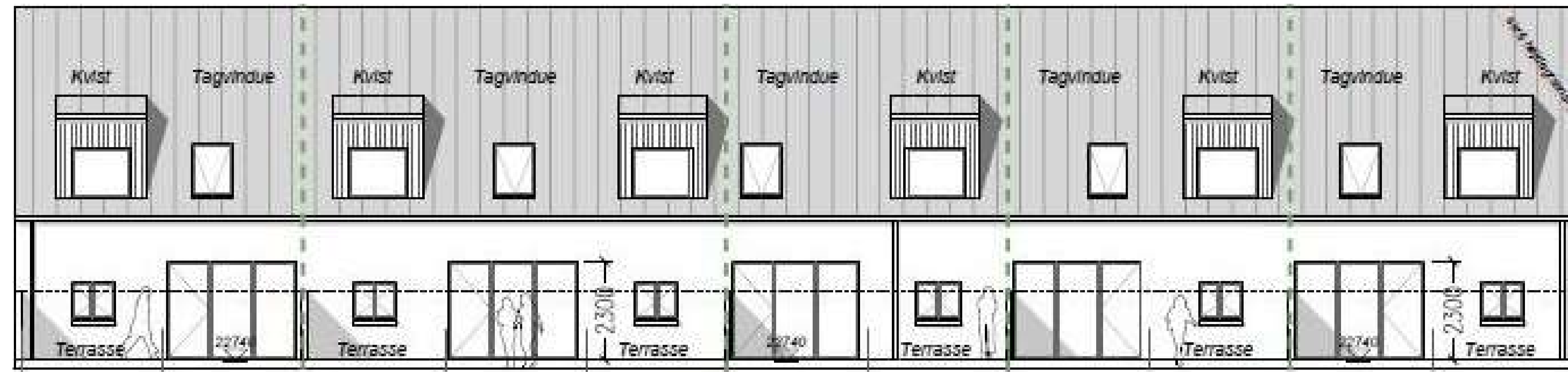
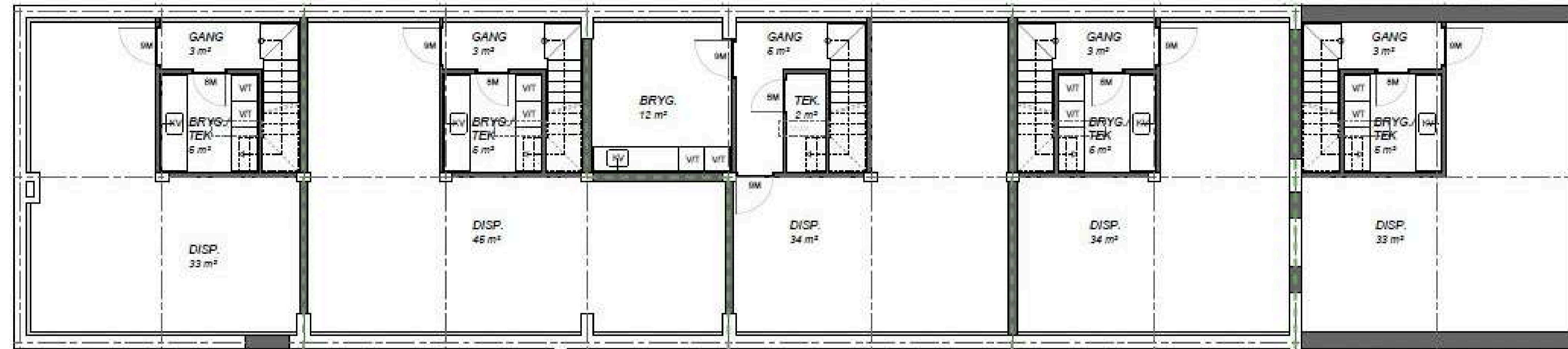
DCF-Beregning

Alle tal i t.kr.	År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Terminalår
Forrentningskrav %	4,52											
Inflation %	2,00											
Diskonteringsrente %	6,52	0,94	0,88	0,83	0,78	0,73	0,68	0,64	0,60	0,57	0,53	
Forrentning deposita %	1,00											
Måneders deposita	6,00											
Administration %	1,50											
Markedsleje		1.680.000	1.713.600	1.747.872	1.782.829	1.818.486	1.854.856	1.891.953	1.929.792	1.968.388	2.007.756	2.047.911
Afvigelse fra markedsleje		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Særindretning		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre indtægter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejerbetalte henlæggelser til tekn. installationer		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomgang		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Forrentning deposita		8.400	8.568	8.739	8.914	9.092	9.274	9.460	9.649	9.842	10.039	10.240
Bruttoleje		1.688.400	1.722.168	1.756.611	1.791.744	1.827.578	1.864.130	1.901.413	1.939.441	1.978.230	2.017.794	2.058.150
Driftsudgifter		-201.750	-205.785	-209.901	-214.099	-218.381	-222.748	-227.203	-231.747	-236.382	-241.110	-245.932
Ejendommens andel af varme etc. ved tomgang		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Administration		-25.200	-25.704	-26.218	-26.742	-27.277	-27.823	-28.379	-28.947	-29.526	-30.116	-30.719
Løbende vedligeholdelse Gennem EF		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse Gennem EF		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indretningsudgifter / investeringer		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udskiftning af tekniske installationer		-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000	0
Udgifter i alt		-231.950	-236.489	-241.119	-245.841	-250.658	-255.571	-260.583	-265.694	-270.908	-276.226	-276.651
Driftsresultat / cash flow		1.456.450	1.485.679	1.515.493	1.545.902	1.576.920	1.608.559	1.640.830	1.673.747	1.707.322	1.741.568	1.781.499
DCF-metode												
NV årlig cash flow		1.367.353	1.309.469	1.254.034	1.200.944	1.150.100	1.101.407	1.054.775	1.010.115	967.346	926.386	
NV cash flows		11.341.929										
NV terminalværdi		20.983.757										39.448.614
Markedsværdi DCF-metode		32.325.686										

*Driftsudgifterne i ovenstående beregning er anslåede. De faktiske lejeindtægter er medtaget.

Plantegning

Kælder



Fotos



Fotos



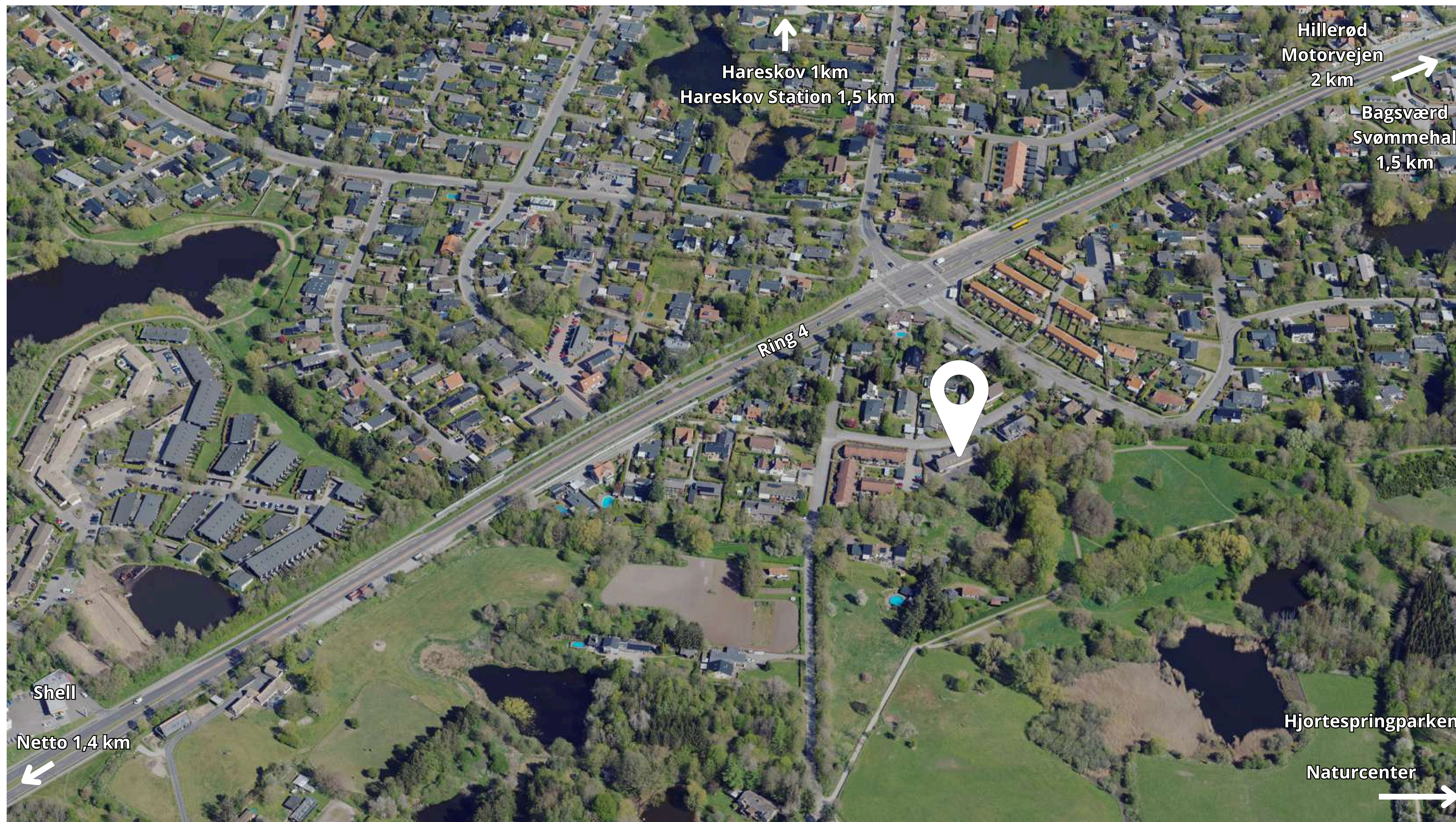
Fotos



Fotos



Området



Kontakt

Falch Erhverv ApS
Falkonergårdsvej 1
1959 Frederiksberg C

+45 93 90 40 55
kontakt@falcherhverv.dk



Sagsansvarlig

Steffen Falch

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



Sagsansvarlig

Jannik Bai

Ejendomsmægler, MDE
+45 22 29 60 91
jb@falchbai.dk



Nicklas Lindvig

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