



RYVANGS ALLÉ

Boligudlejningsejendom fri for lejere 2025

Ryvangs Allé 78, 2900 Hellerup

Sagsnr. 220919187



GOTTLIEB+PARTNERS

Området

Boligudlejningsejendom i Hellerup
fri for lejere i 2025



Ejendommen er beliggende i Hellerup og er en del af Københavns Kommune. Området har en gennemsnitlig indkomst pr. indbygger på over kr. 420.000 om året, hvilket er betydeligt over landsgennemsnittet.

Hellerup har nogle af de højeste kvadratmeter priser i landet for boliger, da området er yderst eftertragtet pga. den lange kystlinje og korte afstand til København.

I Hellerup er der ro og fred langs de mange

herskabelige villaveje. Den nærliggende strandvej har dog en pulserende atmosfære, med de mange butikker og shoppingcentret Waterfront. Der er grønne områder såsom smukke Øregårdsparken ligesom Hellerup Havn tilbyder gode bademuligheder.

Der er desuden flere institutioner og skoler tæt på ejendommen.

Området er reguleret af Kommuneplan (R19.B.2.50) og Lokalplan (297 og 395).

Ejendommen

Ejendommen er opført i 1908, og er løbende blevet moderniseret. I år 2000 blev der opført en garage og et udhus.

Boligudlejningsejendommen hører under kategorien småhusejendom, så der er ikke tilbudspligt og lejen skal opkræves efter det lejedes regulerede værdi. Den ene lejlighed kan udlejes til markedsleje.

Ejendommen består af tre boligenheder, som til sammen udgør 621 m² samt en kælder på 225 m², og er beliggende på et grundareal på 1.199 m².

Lejlighederne er fordelt med størrelserne 249 m², 215 m² og 157 m². Ejendommen har

derudover også en anvendelig hyggelig have.

Ejendommen fremstår i en god stand og i lejemålene er der højt til loftet, plankegulve, sildebensgulve samt klinkegulve i badeværelserne.

Flere steder er der flotte detaljer som f.eks. udsmykning med loftstykke, som er med til at give ejendommen et klassisk og herskabeligt udseende.

Ejendommen har bevaringsværdi 4 og energimærke D.

Matrikelnummeret er 3142, Udenbus Klædebo Kvarter, København.



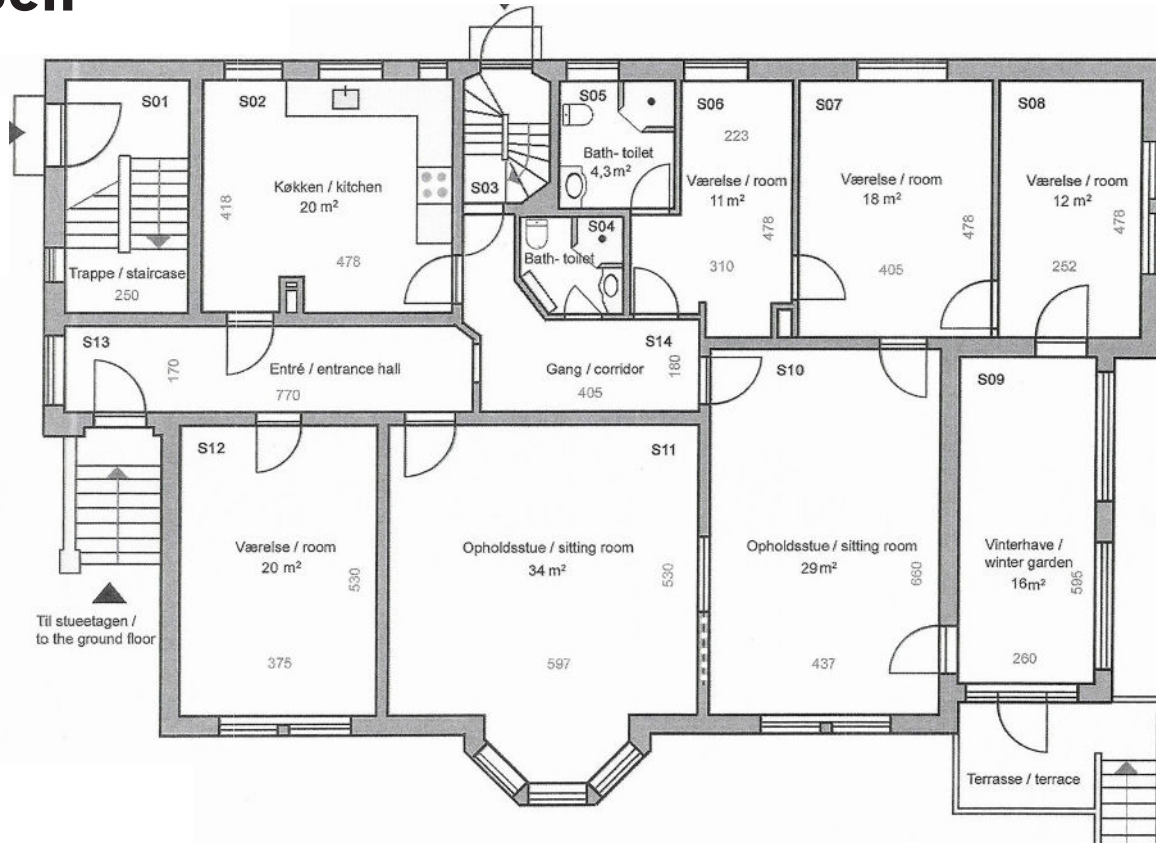
Kvadratmeter, bolig	621 m²
Salgspris	DKK 32.500.000
Pris pr. m ²	DKK 52.335

Antal enheder	3
Type	Boligudlejning
Energimærke	D

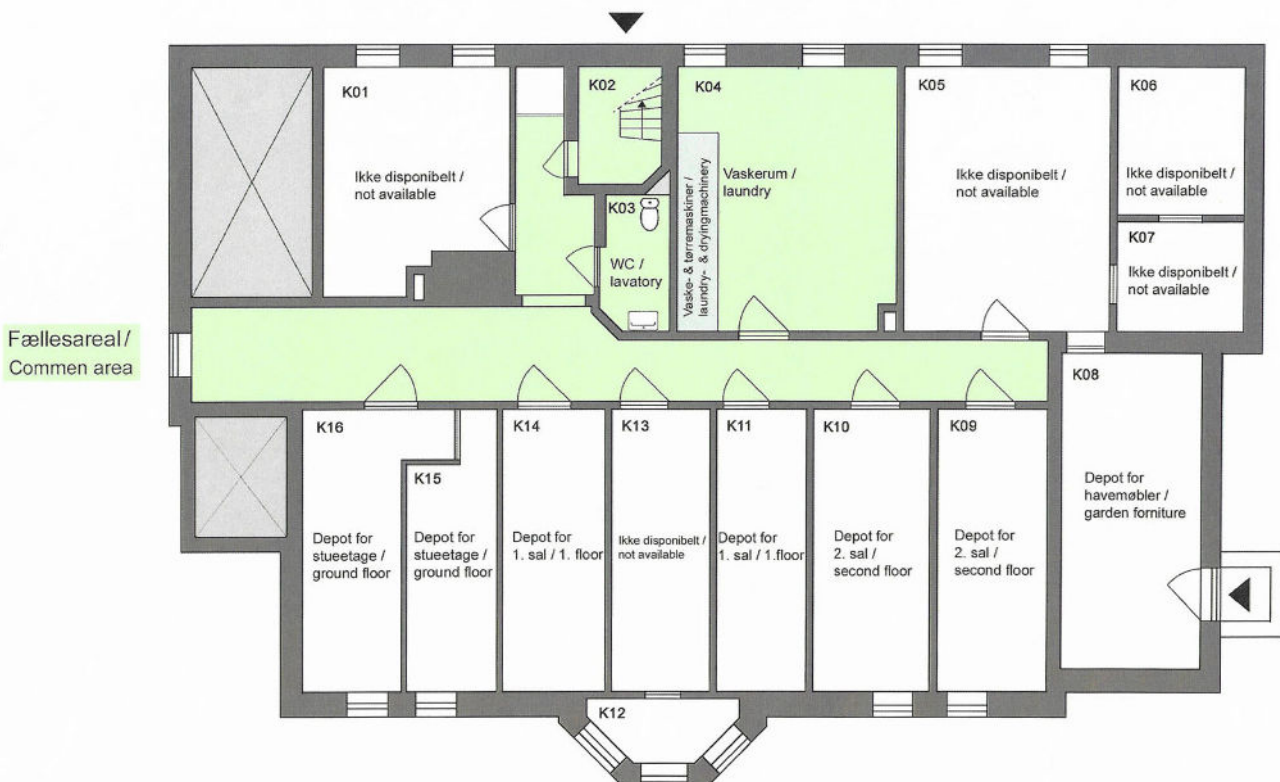


Plantegning

Stuen

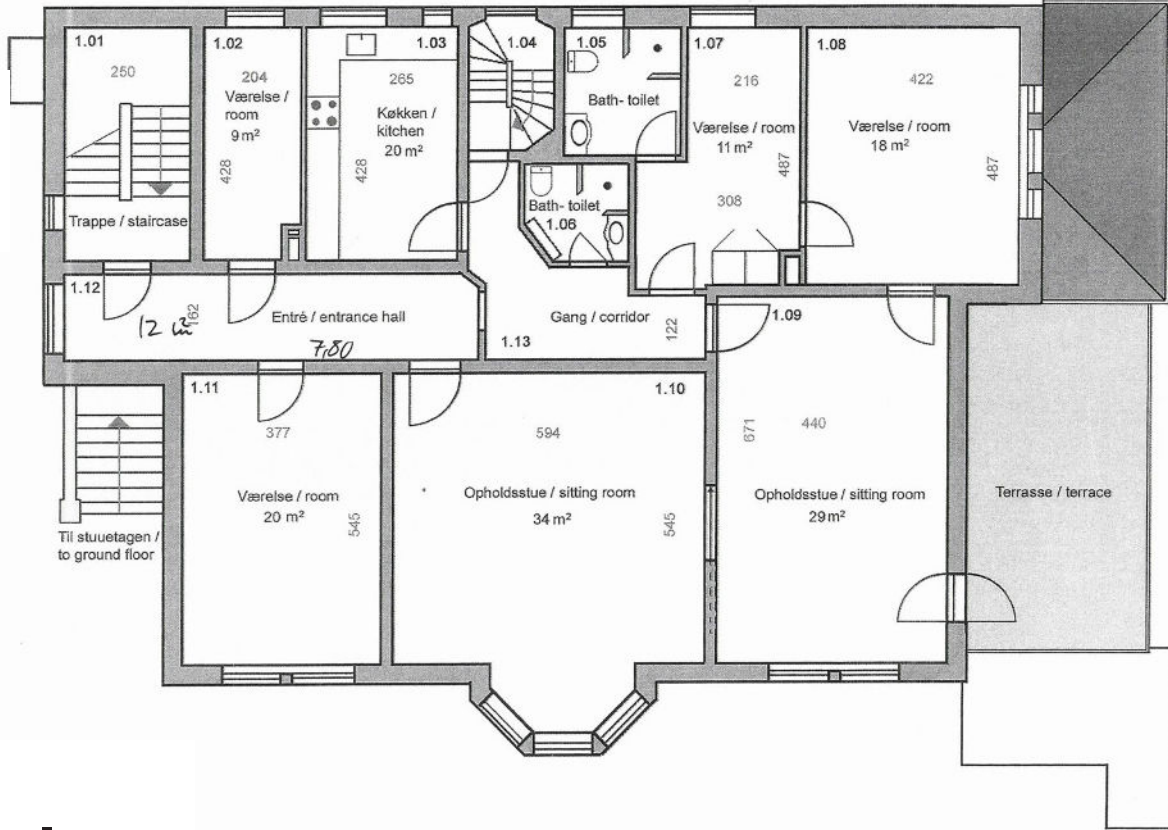


Kælder

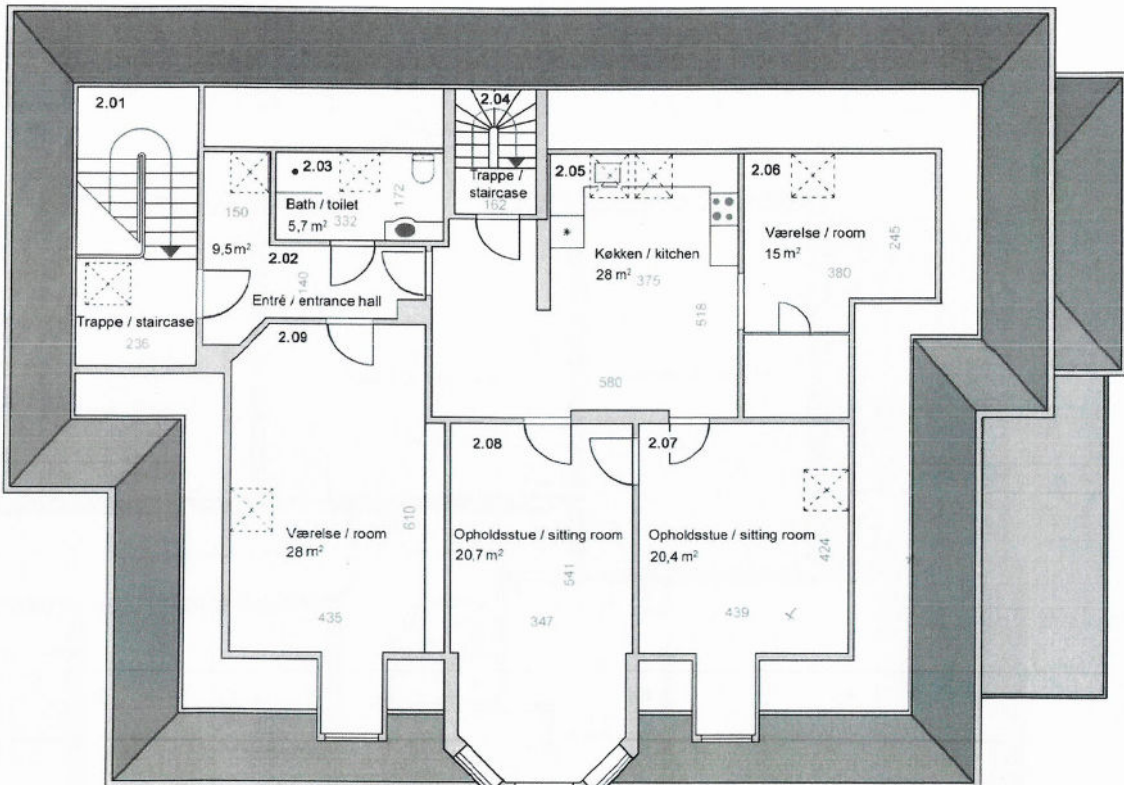


Plantegning

1. sal



2. sal



Lejerliste

Lejlighederne er udlejet på boligudlejningskontrakter (typeformular 9). Kontrakterne er tidsbegrænsede og ejendommen kan dermed være tom i 2025.

Der medfølger en parkeringsplads til hver lejlighed samt brugsret til den fælles have.

Beboerne betaler varme og vand på baggrund af aconto. El afregnes direkte til leverandøren.

Jævnfør lejekontrakterne må der ikke ryges eller holde husdyr i ejendommen.

Der er aftalt elektronisk kommunikation mellem udlejer og lejer.

Depositum udgør 3 måneders leje for lejlighederne.

Lejer står for den indvendige vedligeholdelse samt afkalkning mm. af hårde hvidevarer.

Ejendommen er en småejendom og lejen reguleres derfor efter det lejedes regulerede værdi for stuen og 1. sal, som beskrevet i Lejeloven §7. Lejligheden 2. sal kan udlejes til markedsløje.

Lejlighed	Areal	Årlig leje	DKK pr. m ²	Depositum	Indflytning	Kommentar
Stuen	249 m ²	DKK 374.400	DKK 1.504	DKK 93.600	15.09.2022	Tidsbegrænset til 30.09.2025
1. sal	215 m ²	DKK 346.800	DKK 1.613	DKK 86.700	01.06.2022	Tidsbegrænset til 30.06.2025
2. sal	157 m ²	DKK 238.800	DKK 1.521	DKK 59.700	15.10.2022	Tidsbegrænset til 31.10.2025
Total	621 m²	DKK 960.000	DKK 1.546	DKK 240.000		

Økonomiske vilkår

Budget 2022	DKK	DKK/m ²
Boligleje	960.000	
Indtægter i alt	960.000	1.546
Driftsomkostninger		
Ejendomsskatter og afgifter, 2022	121.909	196
Forsikring, 2022	19.078	15
Renovation, 2022	9.575	25
Vicevært, anslået	15.000	24
Udvendig vedligeholdelse, anslået	62.100	100
Administration, anslået	25.000	40
Omkostninger i alt	252.662	407
Nettooverskud	707.338	1.139
Kontantpris	32.500.000	
Depositum jf. lejerliste	240.000	
Advokat, anslået	25.000	
Kapitalbehov	32.285.000	51.989
Startafkast	2,2 %	
Transaktionen vil være en selskabshandel af selskabet Ryvangs Alle 78 ApS.		
Matrikelnr. 3142, Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Offentlig vurdering	7.400.000	
Grundværdi	3.487.600	

Beliggenhed



Ejendommens beboere har kort afstand til offentlig transport, motorvejen, skoler samt en række indkøbsmuligheder. Ved stationen ligger en Irma samt en Netto og nede af vejen ligger der en Meny, samt en række mindre serveringssteder.

I området er der desuden yderligere boligområder, som primært består af større villaer, der i daglig tale omtales som ambasadekvarterer.

Hellerup Station er beliggende kun 100 meter fra ejendommen. Udover S-tog og regionaltoget afgår buslinje 21, 164, 192 og 1A også fra stationen. Den nemt tilgængelige offentlige transport muliggør at man kan komme fra ejendommen til Hovedbanegården på kun 15-20 minutter.

Helsingørmotorvejen ligger indenfor 1,4 kvm, hvorfra man kan komme rundt til Storkøbenhavn og resten af Danmark.



På ejendommen
og gaden



Linje 192, 164, 21, 1A
0,1 km



Gammel Hellerup 0,5 km
Skattekisten 0,3 km
Hellerup skole 1,5 km



Helsingørmotovejen
1,4 km



Københavns Lufthavn
19,7 km



Hellerup St.
0,1 km

Gottlieb+Partners er erhvervsmæglere med speciale i køb, salg, udlejning, genforhandling, sale-and-lease-back-aftaler og rådgivning for erhvervs- og investeringsejendomme.

Vi håndterer et bredt spektrum af ejendomme såsom boligejendomme, kontor, lager, logistik, industri, hotel, detail og liebhaveri.

Vores vision er at levere værdibaseret ejendomsrådgivning.

Vi har mange års erfaring og viden med erhvervsejendomme og sætter en ære i at sikre vores kunder seriøs, saglig rådgivning – en god, effektiv proces og optimale resultater. Hver gang.

Vi har lange relationer og tæt samarbejde med nogle af branchens største og mest toneangivende ejendomsinvestorer og ejendomsselskaber i Hovedstadsområdet såvel som i det øvrige Danmark.



GOTTLIEB+PARTNERS A/S

Rungstedvej 13, 2970 Hørsholm

T: +45 88 77 40 45

info@gottliebpartners.dk

www.gottliebpartners.dk



GOTTLIEB+PARTNERS

Gottlieb+Partners indhentede og viderebragte oplysninger og beregninger anses for at være korrekte og er viderebragt i god tro, men præsentationsmateriale skal alene ses som vejledende, og repræsenterer derfor ikke et egentligt tilbud eller en reel kontrakt. Gottlieb+Partners og/eller sælger/udlejer af den omhandlede ejendom kan ikke være ansvarlig for indholdet, og dermed gøres erstatningsansvarlig for nogen udgift eller skade en modtager af dette prospekt måtte lide ved eventuelle handlinger, der sker på baggrund af oplysningerne i prospektet. En eventuel køber/lejer opfordres til at indsamle egne data, og gennemgå materialet med egne rådgivere. Eventuelle omkostninger forbundet hermed sker for egen regning. Materialet må ikke, helt eller delvist, mangfoldiggøres eller anvendes i nogen form, uden forudgående samtykke fra Gottlieb+Partners.