



SAGSNR. 250611276
ROMANCEVEJ 27, 2730 HERLEV

DOMICIL/KONTOR

I erhvervsområde i Herlev



GOTTLIEB+PARTNERS

Området

Domicil/Industri/kontorejendom i erhvervsområde i Herlev



Ejendommen ligger i Herlev i stille område, der primært består af parcelhuse, men hvor der netop på Romancevej og nabovejen Kantatevej er nogle mindre erhvervsjendomme.

Kvarteret er meget centralt beliggende med et aktivt by- og handelsliv, der blandt andet tæller BIG Shopping, som ligger umiddelbart bag den omhandlende ejendom.

Både E47, Hillerødmotorvejen og Ringvej 3 ligger meget tæt på og offentlig transport med S-tog, Letbane og busser nås ca. 500-800 meter fra ejendommen.

Området må benyttes til småindustrier og værksteder med dertil knyttet forretninger.

Byplanvedtægt for byplanområde II i Herlev er gældende.

Ejendommen

Ejendommen er beliggende i mindre erhvervsområde i Herlev lige rundt om hjørnet af Ring 3 og Hillerød motorvejen.

Ejendommen, som er fra 1958, har et samlet erhvervsareal på 910 m² fordelt på stue-, kælderetage og 1. sal. Ejendommens grundareal udgør 1.663 m².

Ejendommen er opført i gule mursten med tag af fibercement.

Ejendommen opvarmes med naturgas.

Hele ejendommen er gennemrenoveret og fremstår virkelig flot.

Stueetagen er indrettet med pænt indgangsparti, 13 separate lokaler og 3 toiletter.

1. salen er indrettet med 2 storrumskontorer og 3 mindre kontorer/mødelokaler/frokoststue og køkken. På denne etage er der ligeledes 3 toiletter samt et bad.

Underetagen har 8 separate lokaler samt køkken/frokoststue.

Hele grundarealet er indhegnet med sikkerhedshegn med plads til mange køretøjer eller anden opstilling.

Alt i alt en ejendom der har rigtig mange anvendelsesmuligheder, og som har en rigtig attraktiv beliggenhed tæt på motorvej og offentlig transport.



Erhversareal	910 m²
Grundareal	1.663 m²

Salgspris	DKK 10.800.000
Driftsudgifter årligt	DKK 176.676
Energimærke	D







Økonomiske vilkår

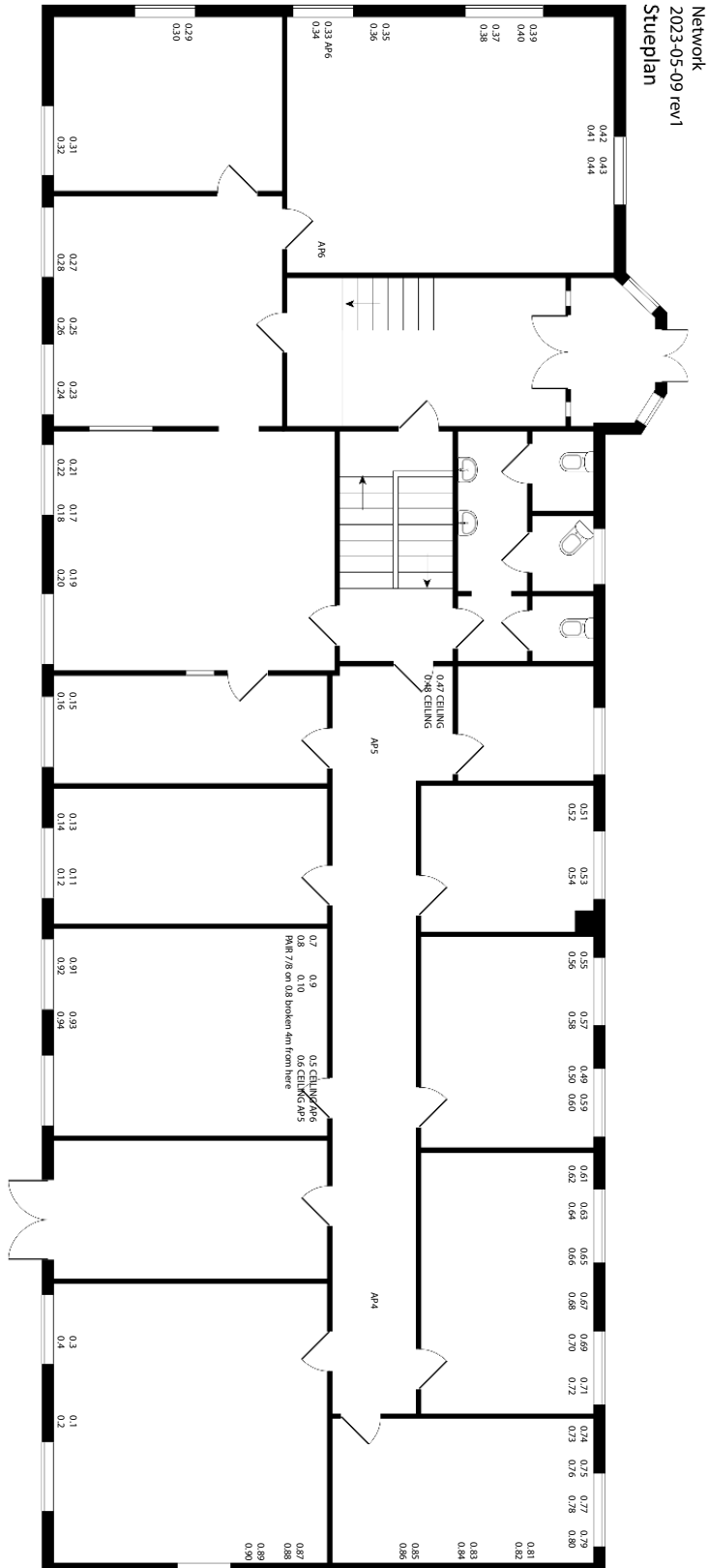
	DKK	DKK pr. m ²
Driftsbudget 2025		
Grundskyld	31.084	
Dækningsafgift	77.339	
Rottebekæmpelse	618	
Forsikring	16.627	
Renovation, anslået	6.000	
Renholdelse, anslået	15.000	
Udvendig vedligeholdelse, anslået	30.000	
Udgifter i alt	176.667	194
Kontantpris	10.800.000	11.868
Tinglysning	66.550	
Advokat, anslået	25.000	
Kapitalbehov	10.891.550	11.969

Matrikel 6hf Herlev

Foreløbig offentlig grundværdi DKK 7.812.000

Plantegning

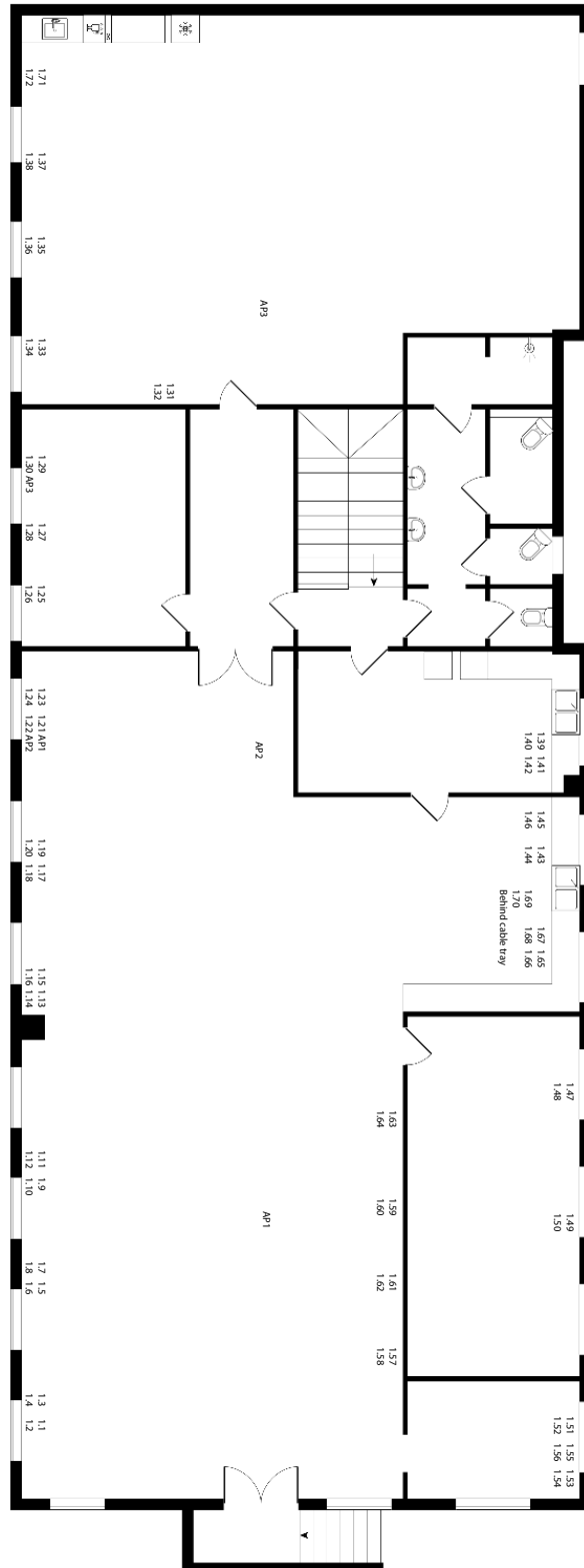
Stueplan



Plantegning

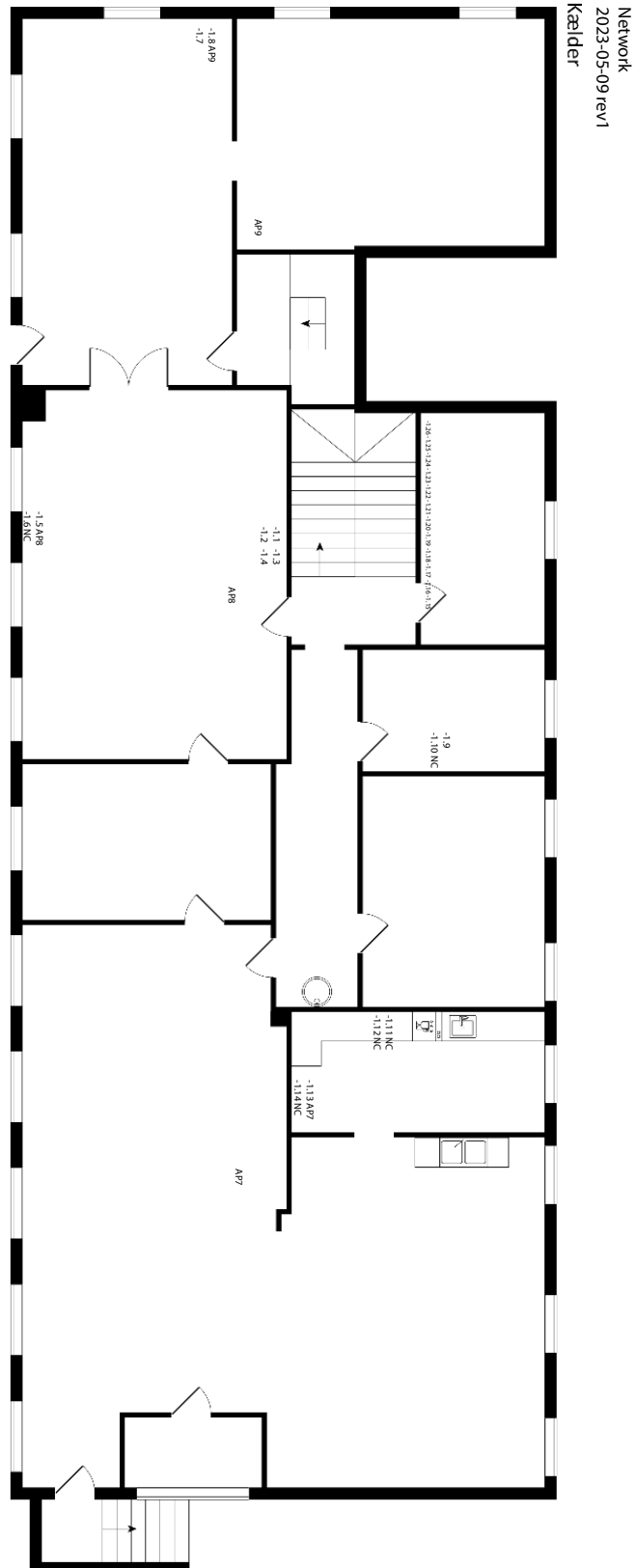
1. sal

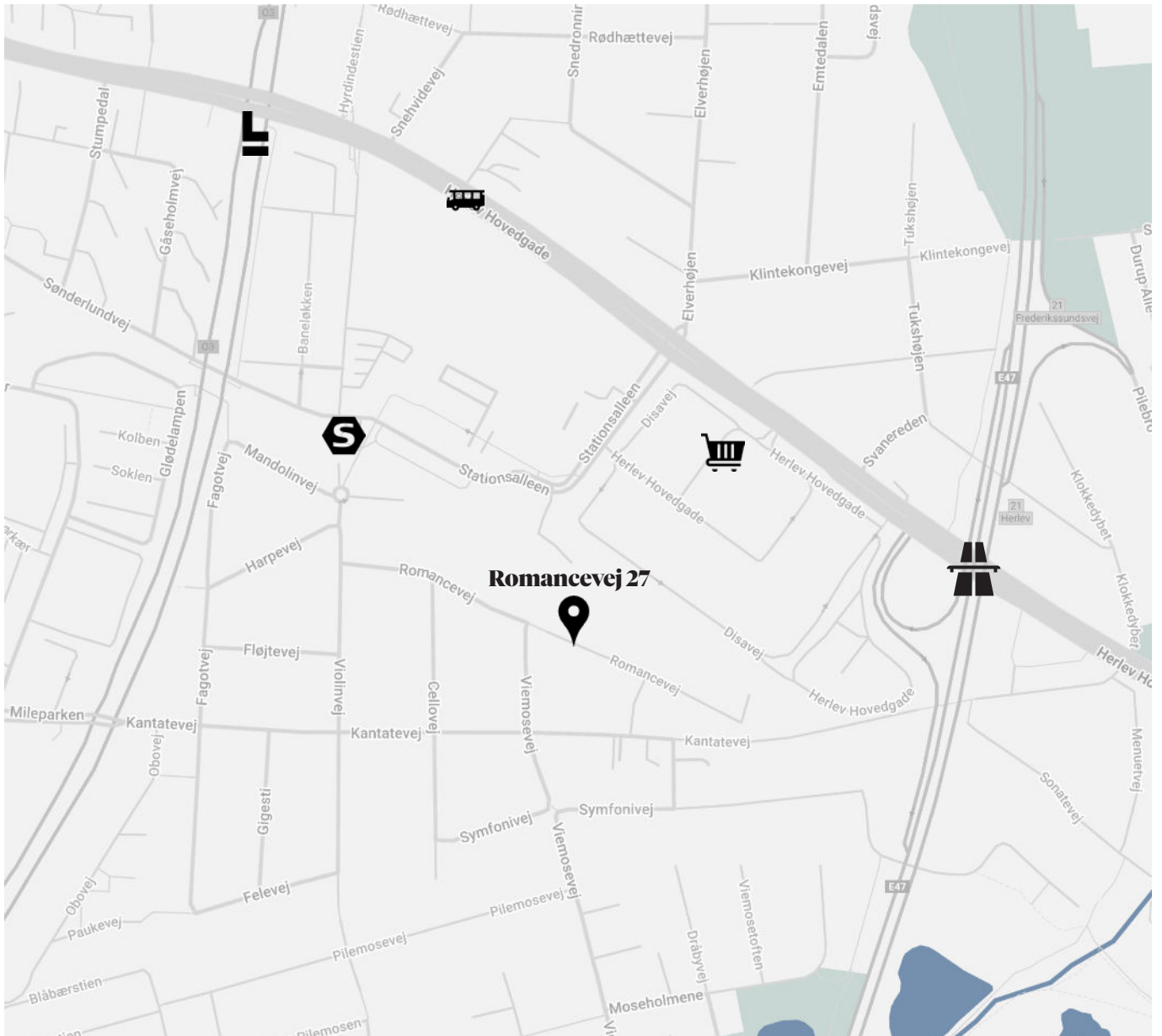
Network
2023-05-09 rev1
1. sal



Plantegning

Underetage





Ved ejendommen



Herlev Hovedgade
(ultimo 2025)
800 meter



Linje 5C & 350S
800 m



E47/Hillerødmotorvejen
500 meter



Herlev Station
500 meter



BIG
500 meter

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

Store Strandstræde 19, 1.,
1255 København K
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.