SAGSNR. 250815290

LUNDEVANGSVEJ 12, 2900 HELLERUP

# PRAGTEJENDOM

*Blandet bolig- og erhvervsejendom i udsøgt flot ejendom i ambassadekvarteret i Hellerup*

GOTTLIEB+PARTNERS

# Highlights

627 m²

Bolig- og erhvervsareal

Hellerup

Blandet bolig og erhverv

1.087 m² grundareal

Område med gode muligheder for offentlig transport

Muligheder for opdeling mm.

Flere indkøbsmuligheder

Nær skole og institutioner

Grønne områder

Tinglyst handel eller selskabshandel

# Området

*Blandet bolig- og erhvervsejendom i ambassadekvarteret i Hellerup*

Ejendommen er beliggende i Hellerup, i den del som 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 desuden nogle af de højeste kvadratmeter priser i landet for boliger. Området er yderst eftertragtet pga. den kystnære beliggenhed og korte afstand til København.

I Hellerup er der ro og fred langs de mange herskabelige villaveje. Den nærliggende Strandvej har desuden en pulserende atmosfære med de mange butikker, shoppingcentret Waterfront samt cafeer, restauranter m.m.

Der er mange grønne områder ligesom Hellerup Havn tilbyder havneliv med bademuligheder.

Der er flere institutioner og skoler tæt på ejendommen og ganske kort til offentlig transport.

# Ejendommen

Ejendommen er beliggende på Lundevangsvej 12 i Hellerups eksklusive ambassadekvarter. Ejendommen er oprindelig opført i 1907 i mursten og med et tegltag fra 1997 (med isoleret undertag).

Grunden på 1.087 m² indrammer ejendommen med en idyllisk have, grønne plæner, rhododendron og et storslået kastanjetræ, der fuldender helhedsindtrykket.

Der er i den grad tale om en fantastisk perle, der fremstår med klassiske herskabelige detaljer, som leder tankerne i retning af adelige England. Indvendigt fremstår villaen med elegante sildebensparketgulve, store vinduespartier og smukke trædetaljer, der skaber en unik atmosfære og understøtter den klassiske stil.

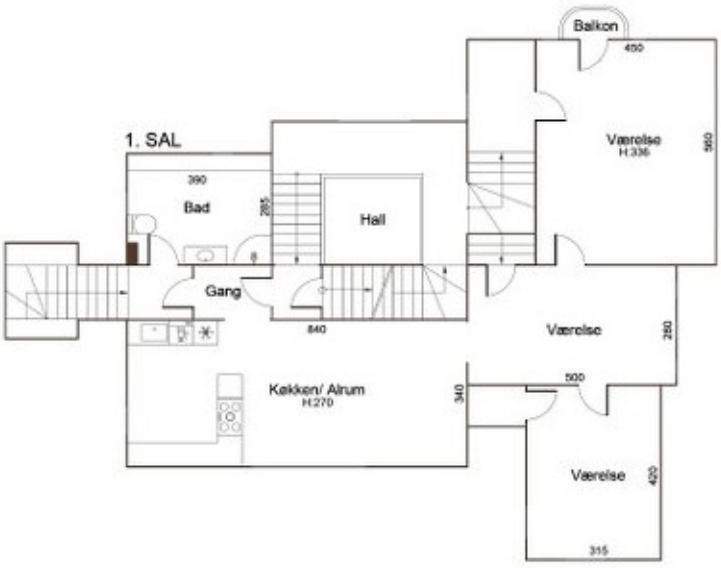
Ejendommen fordeler sig på stueetage, første sal, udnyttet tagetage samt højloftet kælder med et samlet areal på 627 m². Stueetagen og kælder har været anvendt til lægeklinik og kælderen har en loftshøjde så den kan inddrages i boligarealet. Ejendommens øvrige etager er indrettet som en stilfuld og unik bolig.

Ejendommen er fredet og derved frigjort for at betale ejendomsskatter ligesom der er mulighed for særlige ligningsmæssige fradrag. Det er oplagt at tænke i en videreførelse af erhvervsaktiviteter eller opdeling af ejendommen.

| | |
|---|---|
| Grundareal | **1.087 m²** |
| Erhversareal jf. BBR | **267 m²** |
| Boligareal, jf. BBR | **271 m²** |
| Kælderareal, jf. BBR | **228 m²** |

| | |
|---|---|
| Opført | **1907** |
| Bevaringsværdi | **Fredet** |
| Energimærke | **Fritaget** |
| Pris | **DKK 39.500.000** |

# Plantegning



Visualisering

Visualisering

Visualisering

# Økonomiske vilkår

| | DKK | DKK/m² |
|---|---|---|
| **Driftsbudget 2025** | | |
| Grundskyld, 2025 | 0 | |
| Dækningsafgift, 2025 | 0 | |
| Renovation mm., 2025 | 4.803 | |
| Forsikring, 2025 | 29.000 | |
| Vedligeholdelse, anslået | 20.000 | |
| **Driftsbudget i alt** | **53.803** | **86** |
| | | |
| **Udbudspris** | **39.500.000** | |
| Advokat, anslået | 20.000 | |
| **Kapitalbehov i alt** | **39.520.000** | **63.030** |

Matrikel: 4200, Udenbys Klædebo Kvarter, København

Offentlig grundværdi: 8.042.000

Ovenstående opstilling er ekskl. tinglysning, da ejendommen kan erhverves via selskabshandel / SPA.

**Ryparken Lille Skole**
1,7 km

**Tuborg Havn**
1,0 km

**Hellerup St**
1,0 km

**Brugsen Hellerup Station**
800 meter

**Carolineskolen**
650 meter

**Bernstorffsvej**
1,8 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**
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.