



SAGSNR. 240403269
MUNKEGÅRDSVEJ 21 A-D & ENGEN 2, 3490 KVISTGÅRD

PROJEKT

*Udviklingsejendom til opførelse af
15 boligenheder & 1 erhvervsenhed*



GOTTLIEB+PARTNERS

Highlights

PROJEKTEJENDOM

Opførsel af 15 boligenheder
og 1 erhvervsenhed



Kvistgård



DKK 16.000.000



6,04 % i startafkast



Tæt på Kvistgård st.



Projektbeskrivelse
foreligger



Flere indkøbsmuligheder



Nær institutioner



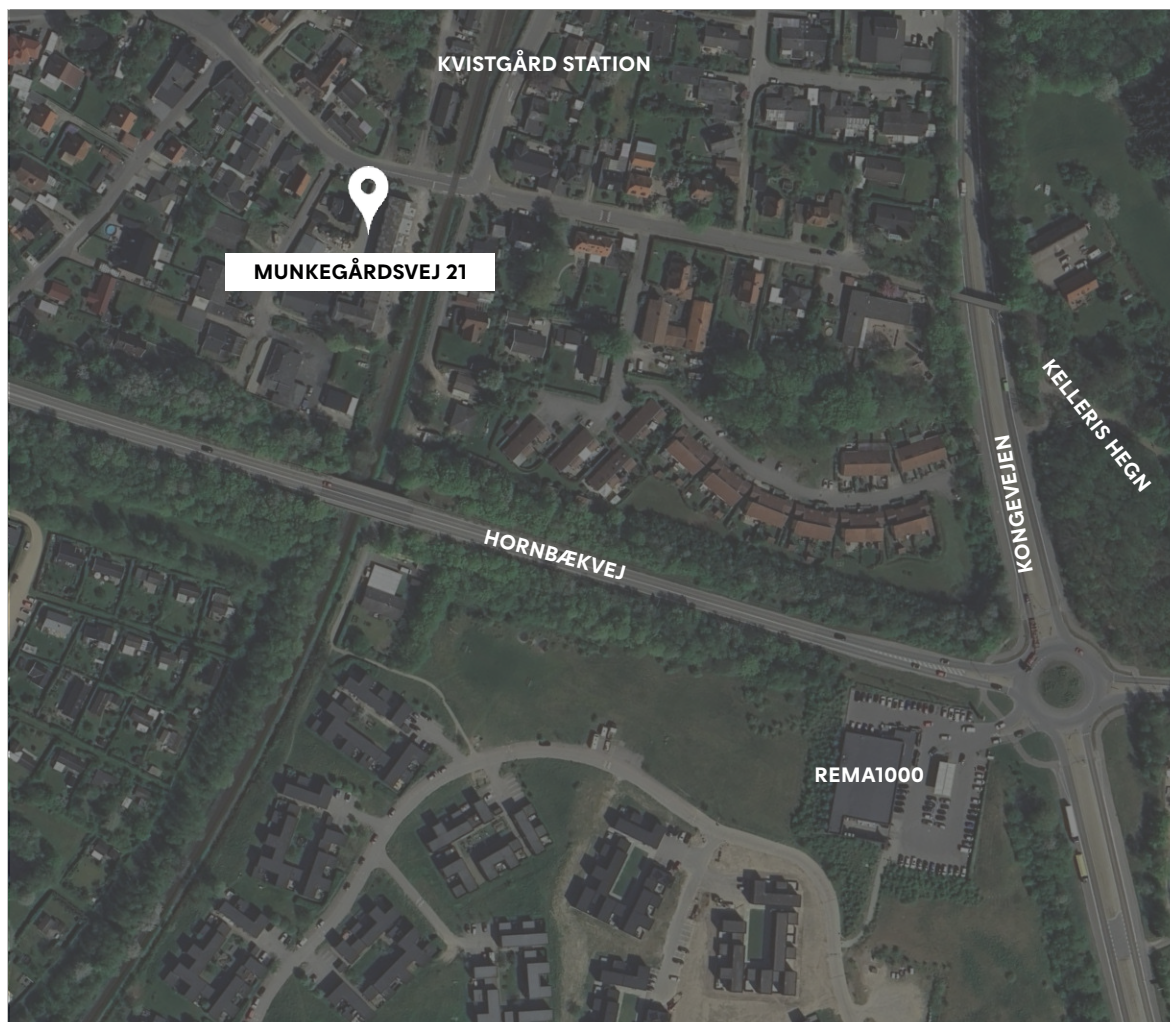
Grønne områder



Selskabshandel

Området

Projektejendom til udvikling af bolig på ialt 1.560 m²



Ejendommen er centralt placeret i Kvistgård, på en attraktiv villavej i den sydlige del af Helsingør Kommune tæt på både natur og byliv.

Der er utrolig nem adgang til offentlig transport blandt andet "Lille Nordbanen" med forbindelser til både Helsingør og Hillerød. Desuden er der gode indkøbsmuligheder og et godt stisystem til skolen. Området er kendt for sit gode naboskab.

Der er kort afstand til naturskønne områder, som Kelleris Hegn med mange udendørs faciliteter.

Kvistgård tiltrækker især familier og pendlere, der ønsker at bo i et roligt og naturskønt område.

Ejendommen

Ejendommen er centralt beliggende i Kvistgård og består af tre matrikler med et samlet grundareal på 4.564 m².

Der foreligger et projekt, der omfatter ombygning af den eksisterende bygning på Munkegårdsvej 21A og 21B til 13 moderne boligenheder. Dertil opførelse af et dobbelthus med yderligere 2 boligenheder på Engen 2, som allerede er godkendt af kommunen.

Doppelthuset rummer to enheder på hver 130 m², mens boligerne i den eksisterende bygning varierer i størrelser fra 79 til 113 m².

På nuværende tidspunkt er ejendommen

på Munkegaardsvej 21A og 21B udlejet til flere erhvervslejere.

Matrikelnumre 6dp, 6id, 5z Nyrup By, Tikøb

- ✦ Grundareal 4.564 m²
- ✦ Boligareal på ca. 1.479 m²
- ✦ Erhvervsareal ca. 202 m²
- ✦ 15 boligenheder & 1 erhvervsenhed
- ✦ Enhederne er i størrelse 79-130 m²
- ✦ Parkeringspladser



Boligareal (projekt)	1.479 m²
Erhvervsareal	202 m²
Grundareal	4.564 m²
Energimærke	Under udarbejdelse

Antal boligenheder	15
Antal erhvervsenhed	1
Pris	DKK 16.000.000
Startafkast	6,04 %



Økonomiske vilkår

Indtægter	DKK	DKK/m ²
Erhvervsleje	1.186.038	
Bruttoindtægter i alt	1.186.038	723
Omkostinger		
Ejendomsskatter, 2025	57.173	35
Dækningsafgift, estimeret	50.944	31
Forsikring	24.000	15
Vedligehold, estimeret	65.000	40
Vicevært, estimeret	20.000	12
Administration, estimeret	20.000	12
Driftsbudget i alt	237.117	145
Nettooverskud	948.921	579
Udbudspris	16.000.000	
Advokat	15.000	
Refusion deposita	-296.509	
Kapitalbehov i alt	15.718.491	9.584
Startafkast	6,04 %	

Matrikelnumre 6dp, 6id, 5z Nyrup By, Tikøb

Samlet grundværdi: DKK 13.578.900

Ejendommen udbydes som selskabshandel hvor de nærmere vilkår drøftes efter aftale.

Lejerliste

Adresse	Lejer	m ²	DKK pr. m ²	DKK
Munkegårdsvej 21A	Lejer	60	800	48.000
Munkegårdsvej 21A	Tomgang	60	900	54.000
Munkegårdsvej 21A	Lejer	300	720	216.000
Munkegårdsvej 21A	Lejer	100	371	37.080
Munkegårdsvej 21A	Lejer	90	1.133	102.000
Munkegårdsvej 21A	Lejer	150	437	65.558
Munkegårdsvej 21A	Tomgang	200	800	160.000
Munkegårdsvej 21A	Lejer	160	1.148	183.600
Munkegårdsvej 21A	Lejer	130	554	72.001
Munkegårdsvej 21A	Tomgang	70	900	63.000
Munkegårdsvej 21A	Lejer	60	480	28.800
Munkegårdsvej 21B	Lejer	260	600	156.000
Total		1.640 m²	723	DKK 1.186.038

Projektforslag

Stueetage



SITUATIONSPLAN - STUE_1:300

FORELØBIGT TRYK

SITUATIONSPLAN - STUE - 1:300
MUNKEGÅRDSVEJ 21_KVISTGÅRD - 00g - 17.09.2025
steen_paisbell_arkitekter_m.s.a.s.

SK 01

Projektforslag

1. sal



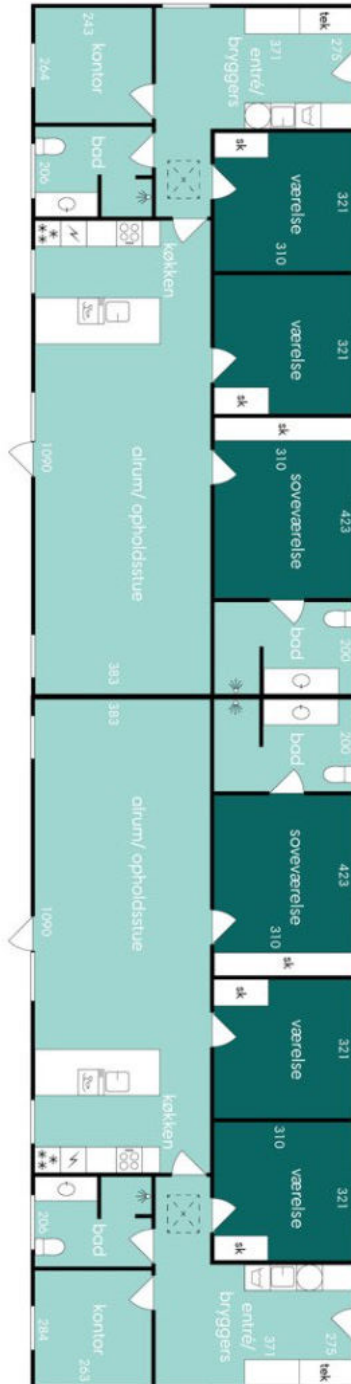
SITUATIONSPLAN - 1. SAL _1:300

FORELØBIGT TRYK

SITUATIONSPLAN - 1. SAL . 1:300
MUNKEGÅRDSVEJ 21_KVISTGÅRD . 00g . 17.09.2025
steen_palsbøll arkitekter a.s.

SK 02

Plantegning - Engen 2





Fakta om Kvistgård

Generel information

Kommune: Helsingør Kommune

Region: Region Hovedstaden

Indbyggertal: ca. 1.214 (2025)

Areal: ca. 1,5 km² (Bymæssigt område)

Transport og infrastruktur

Togforbindelse: Kvistgård Station ligger på Lille Nord-banen mellem Helsingør og Hillerød med hyppige afgang.

Vejforbindelser: Helsingørmotorvejen E47 ligger med få minutters afstand, hvilket giver hurtig adgang til København.

Busforbindelser: Der er busforbindelser til bl.a. Espergærde (Kystbanen) og Tikøb.

Institutioner

Skoler: Kvistgård skole (Rudolf Steiner)

Daginstitutioner: Der er både vuggestue, børnehave og SFO i området

Natur og fritid

Natur: Kelleris og Teglstrup Hegn med store skovområder med stier og naturlegepladser.

Fritid: Spejderforeninger, idrætsklubber, rideskoler m.m.

Foreninger: Lokale borgerforeninger og kulturelle tiltag

Erhvervs og arbejdspladser

Kvistgård har et mindre erhvervsområde med bl.a. håndværker-, laboratorie-, og logistikvirksomheder.



Kongevejen
200 meter



Linjer 340 & 353
230 meter



REMA1000
250 meter



E47/Helsingørmotor-
vejen
450 meter



Kvistgård Station
230 meter



Kelleris Hegn
200 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 præsenteringsmateriale 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.