



SAGSNR. 251217316

AMAGERBROGADE 154 / DRONNING ELISABETHS ALLE 1, 2300 KØBENHAVN S

INVESTERINGSEJENDOM

*4 ejerlejligheder
med udviklingsmuligheder*



GOTTLIEB-PARTNERS

Highlights

BBR areal

353 m²



4 ejerlejligheder på
Amagerbrogade



Kvalitetsejendom



Anvendelsen er i dag
indenfor detail og bolig



Stærkt lejermarked



Flere udviklings-
muligheder



Mulighed for udvidelse af
det lejbærende areal



Gadeparkering



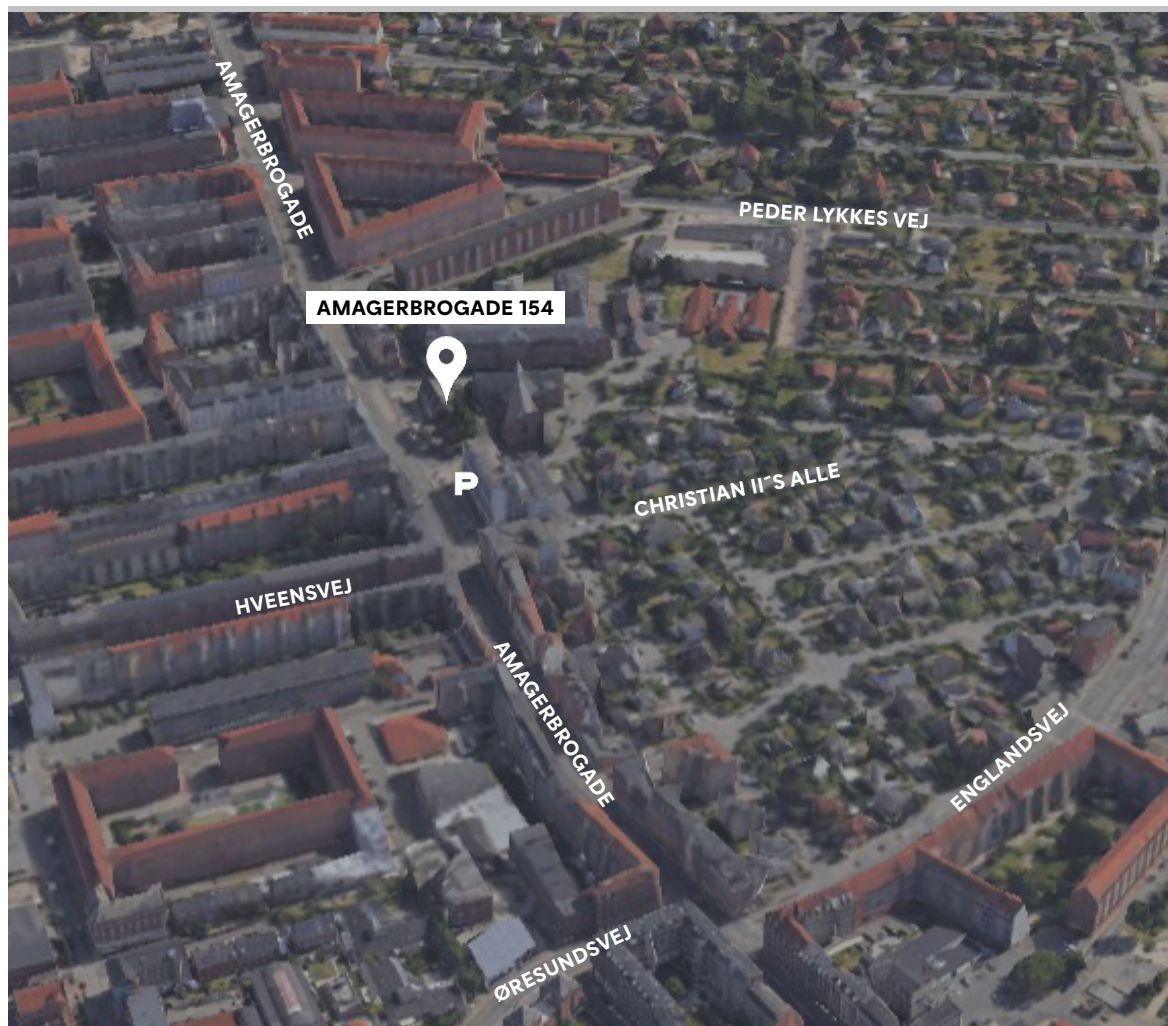
Gode transportforbindelser til
centrum



Aktivhandel

Området

Ejerlejligheder velbeliggende på Amagerbrogade



Ejendommen er beliggende på Amagerbrogade, der strækker sig 3,5 km fra Christianshavn mod Kastrup.

Gaden er hovedstrøget på Amager med butikker, erhvervsvirksomheder og boligblokke - et vigtigt handelsstrøg.

Det er et urbant og tætbebygget område med detailhandel, café'er og take-away steder m.m..

Området er centralt og praktisk med et levende lokalmiljø.

Endelig er der ikke langt til den afdeling af Københavns Universitet, der har til huse på Amager.

Placeringen er attraktiv, som et af det tættest befolkede områder i København med mange studerende, unge familier og arbejdende københavnere.

Der er cykelstier, mange buslinjer og kort til Metro.

Alt i alt er det et attraktivt byområde med udviklingspotentiale.

Ejendommen

Ejendommen består af i alt 5 ejerlejligheder, hvoraf de 4 sælges i en samlet portefølje. Det er dog muligt, at købe dem enkeltvis.

Ejerlejlighed nr. 1 & 3 er sammenlagt fysisk og består af et areal i hhv. stueetagen og på 1. sal. Stueetagen har indgang fra gadeplan og er indrettet med et butikslokale, et mindre kontor og en trappe til hhv. 1. sal og til depotrum og toilet med bad i kælderen. På 1. sal er der et stort åbent kontor, en fordelingsgang, et kontor, et køkken/alrum samt et toilet. Der er mulighed for opdeling af stuesal og 1. sal, hvilken kan muliggøre en boligkonvertering på 1. sal.

Ejerlejlighed nr. 2 er beliggende i stueetagen med indgang fra hjørnet. Butikken er indrettet

og udlejet til blomsterbutik med et meget stort og flot butiksareal og et baglokale.

Ejerlejlighed nr. 5 er beliggende på 2. sal og indrettet og udlejet til beboelse.

Lejligheden har en mindre entre med adgang til pænt og stort badeværelse samt indgang til stort køkken alrum/stue. Fra stuen er der adgang til soveværelse, et mindre depotrum og adgang til rigtig stor og lækker tagterrasse.

Til ejendommen er ligeledes et fælles udeareal.

Ejendommen fremstår i rigtig pæn og velholdt stand.



Boligareal	55 m²
Erhvervsareal	298 m²
Energimærke	C

Udbudspris	DKK 10.900.000
Ejerlejligheder	4 stk.
Startafkast	4,83 %

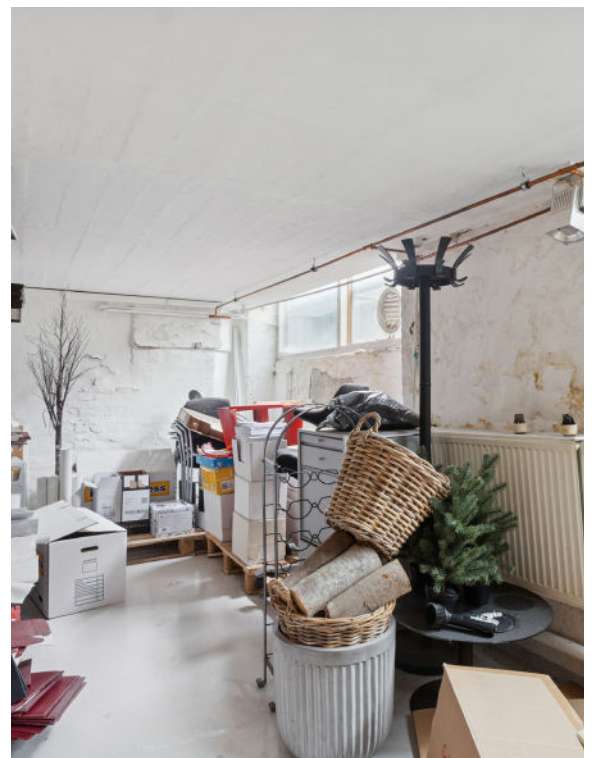
Ejerlejlighed nr. 1



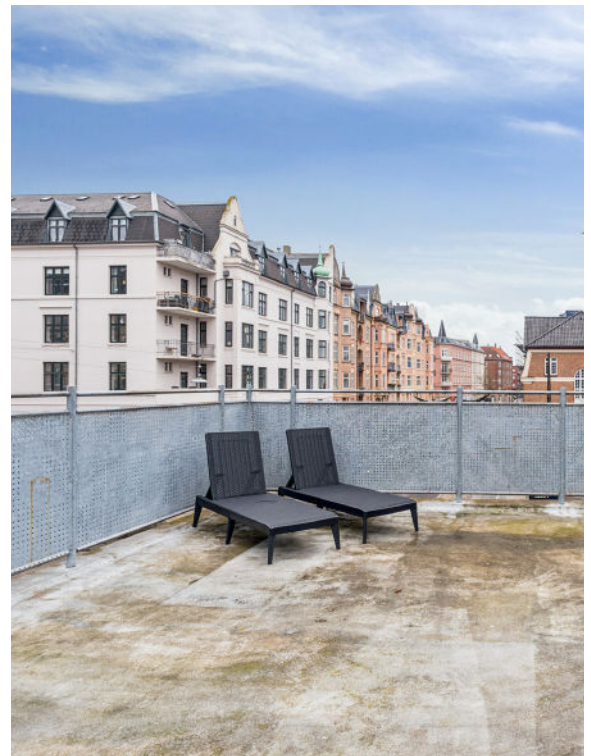
Ejerlejlighed nr. 2



Ejerlejlighed nr. 3

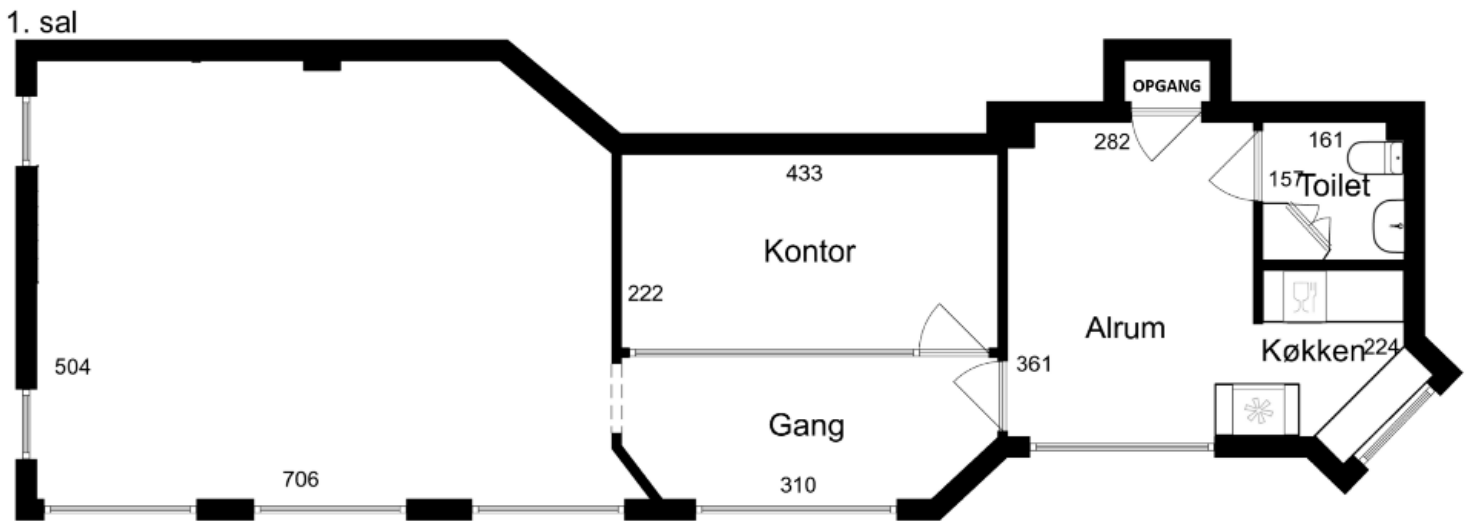


Ejerlejlighed nr. 5



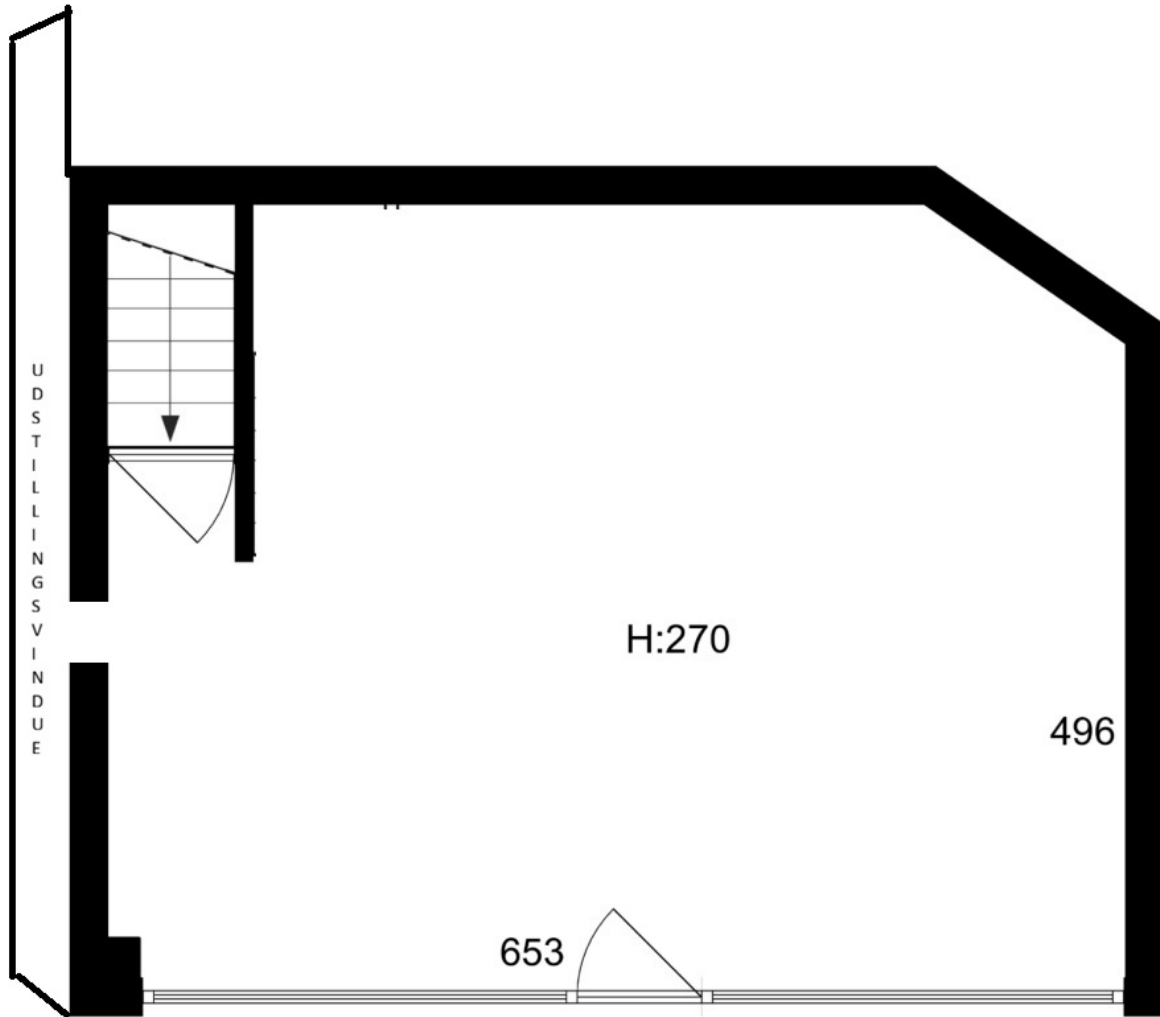
Plantegning

Erhverv 1. sal - ejerlejlighed 1



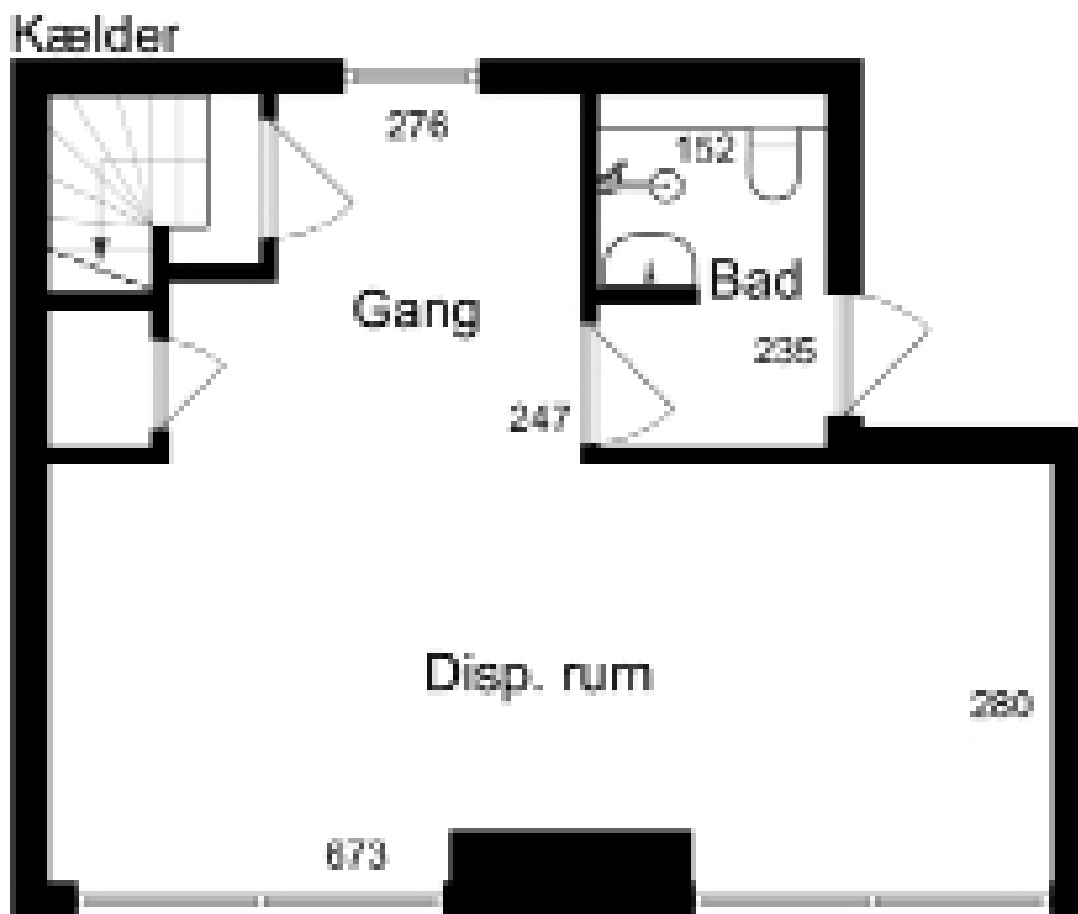
Plantegning

Erhverv stue - ejerlejlighed 3



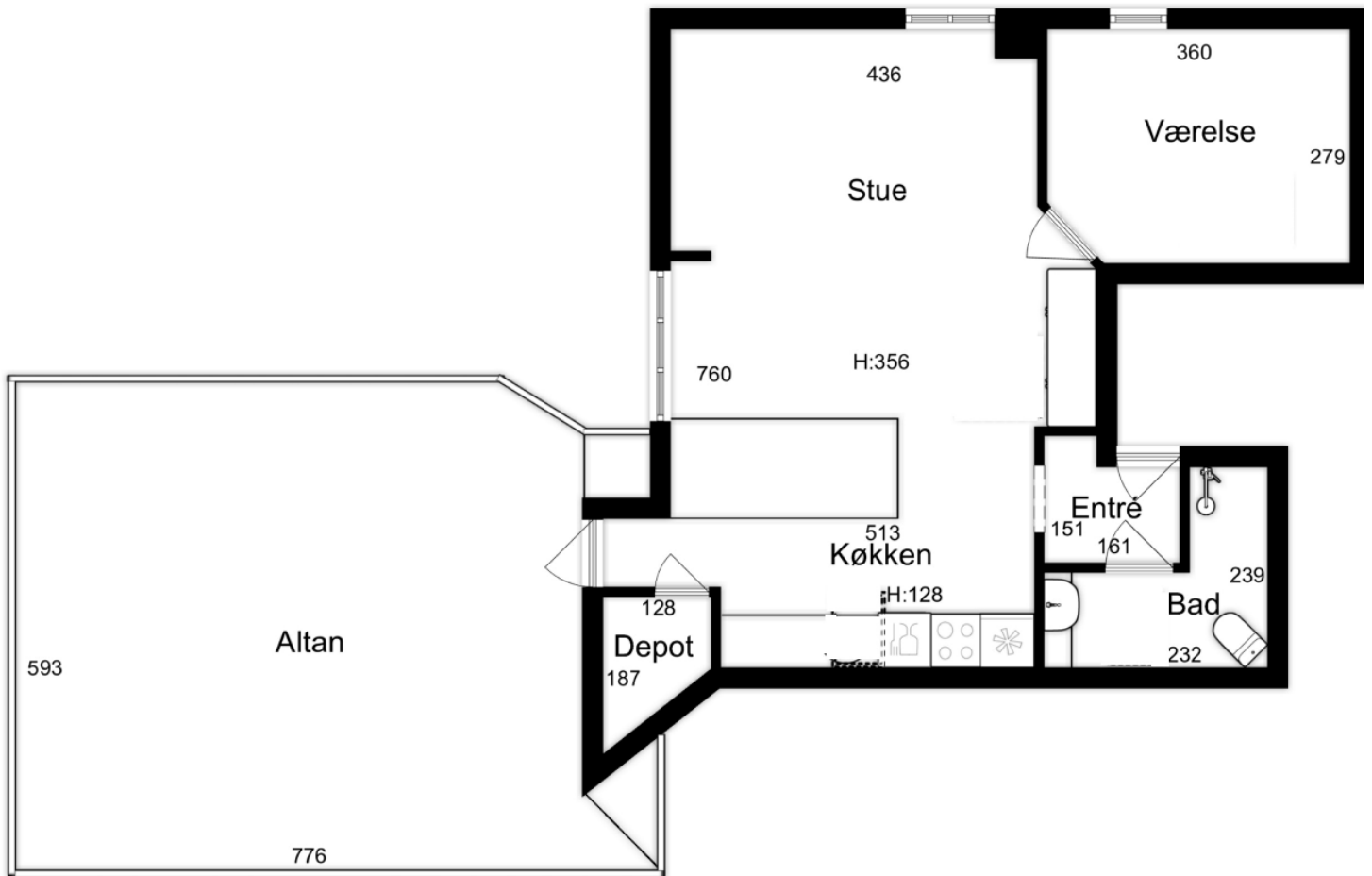
Plantegning

Erhverv kælder - ejerlejlighed 3



Plantegning

bolig 2. sal - ejerlejlighed 5



Lejerliste

Lejemål		Areal m ²	Årlig leje DKK	Årlig leje pr. m ² DKK	Depositum DKK	Opsigels e mdr.	Regulering	Bemærkning
Ejerl. 1	Erhverv, 1. sal	88	176.000	2.000	44.000			Anslået leje, tomgang
Ejerl. 2	Erhverv stueetage	123	233.183	1.896	33.000	3	NPI, MAX 3 %	Blomsterhandler
Ejerl. 3	Erhverv stueetage og kælder	90	180.000	2.000	45.000			Anslået leje, tomgang
Ejerl. 5	Bolig 2. sal	55	86.148	1.566	21.537	3	NPI	Flytter indenfor et år ved salg
Total		356	675.331	1.897	143.537			

Vilkår

	DKK	DKK pr. m ²
Indtægter		
Faktisk leje	319.331	
Tomgangsleje	356.000	
Bruttolejeindtægter	675.331	1.897

Driftsomkostninger

Grundskyld ejerl. 1	7.124	
Dækningsafgift ejerl. 1	17.739	
Grundskyld ejerl. 2	6.467	
Dækningsafgift ejerl. 2	16.104	
Grundskyld ejerl. 3	2.191	
Dækningsafgift ejerl. 3	5.456	
Grundskyld ejerl. 5 ANSLÅET	6.000	
Ejendomsbidrag hele ejendommen	7.226	
Fællesudgifter	64.167	
Grundejerforening (2.000/420*348)	1.657	
Administration, estimeret	12.000	
Udgifter i alt	146.131	410

NOI	529.200	
------------	----------------	--

Salgspris	10.900.000	30.618
Advokat, anslået	20.000	
Refusion af depositum	54.537	
Kapitalbehov	10.954.537	

Startafkast	4,83%	
--------------------	--------------	--

Matrikel 15ds Sundbyvester, København ejerl. nr. 1, 2, 3 & 5

Ejendomsvurdering:

Ejerlejlighed nr. 1	DKK 950.000
Ejerlejlighed nr. 2	DKK 1.000.000
Ejerlejlighed nr. 3	DKK 300.000
Ejerlejlighed nr. 5	DKK 1.500.000



Gadeparkering i området



Linje 5C & 250S
200 meter



Amagerbro
1 km



Amager Fælled
750 meter



E20
8 minutter



Københavns Lufthavn
8 minutter

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