



SAGSNR. 260414347\_L  
TINGHUSEVEJ 4B, 3480 FREDENSBORG

# ERHVERVSEJENDOM

*med mange anvendelsesmuligheder til leje*



GOTTLIEB-PARTNERS

# Området

*Erhvervsjendom til leje i Fredensborg*



**E**jendommen er beliggende i hjertet af Fredensborg by i et attraktivt og veletableret villakvarter i Nordsjælland.

Der er få minutters gang til Fredensborg Slot og slotsparken, som er et af områdets naturskønne seværdigheder.

Der er desuden kort afstand til indkøb, skole og fritidsaktiviteter og Esrum Sø ganske tæt på - et sted for både gåture, natur for løbere og friluftslivet generelt.

Generelt et roligt og velanset kvarter, præget af historiske ejendomme og grønne omgivelser med nærhed til skov, sø og slot.

Et attraktivt område med byliv og bekvemmelighed for familier af alle størrelser.

# Ejendommen

**E**jendommen er en større erhvervsjendom oprindeligt opført i 1864.

Ejendommen er opført i to etager samt kælder i mursten med tag af tegl.

Lejemålet er på i alt 1.176 m<sup>2</sup> fordelt op stueetage, 1. og 2. sal samt kælder.

Hele ejendommen har store, åbne rum med meget dagslys.

Tidligere har ejendommen været anvendt til fitness med reception, loungeområde samt flere større sale og rum tillige med bade- om omklædningsfaciliteter

Lejemålet opvarmes med fjernvarme.

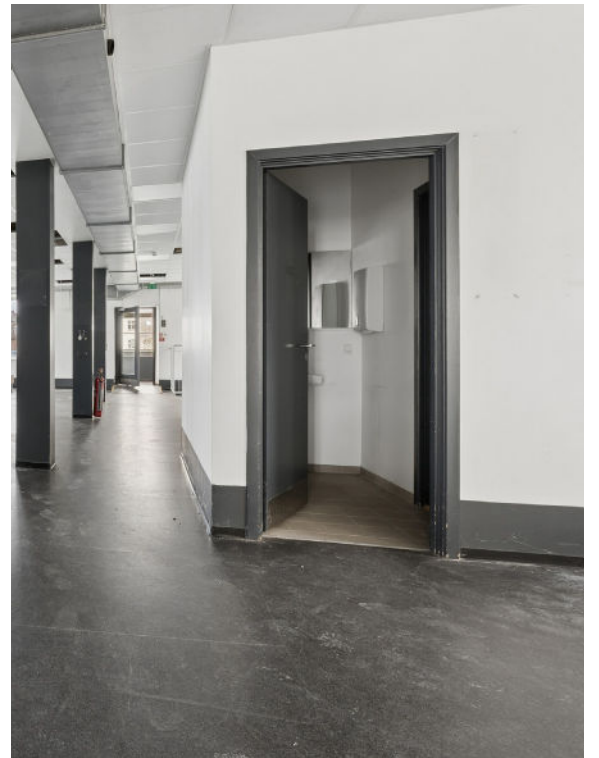
Energimærke er under udarbejdelse.

Lejemålet har mange anvendelsesmuligheder.



Areal **1.176 m<sup>2</sup>**  
Energimærke **Under udarbejdelse**

Bruttoleje pr. m<sup>2</sup> **DKK 800**  
Forbrug pr. m<sup>2</sup> **DKK 100**

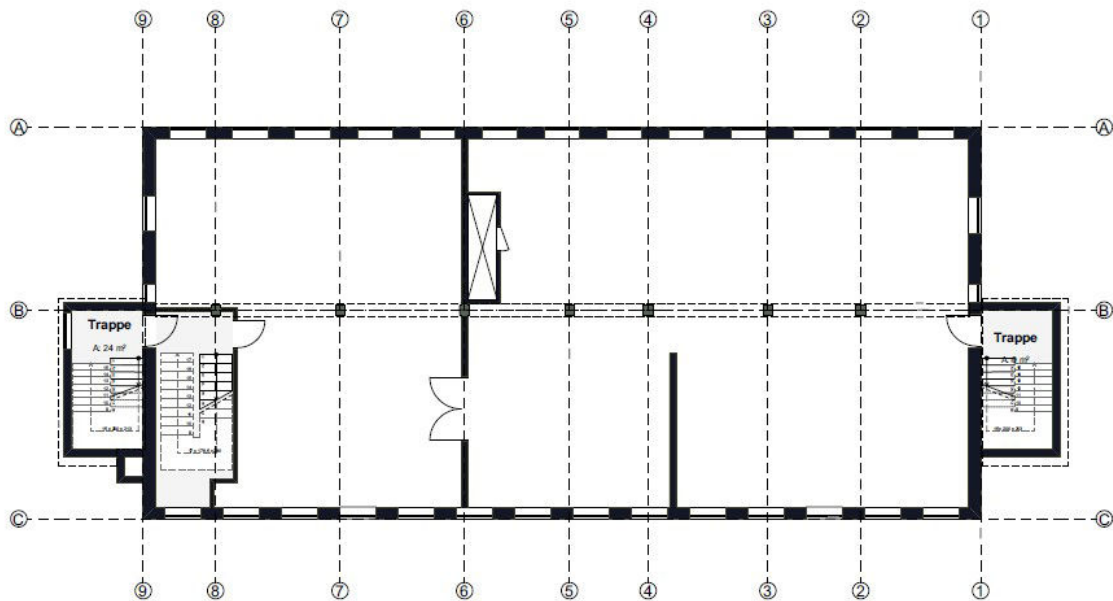


# Plantegning

## Stueetage

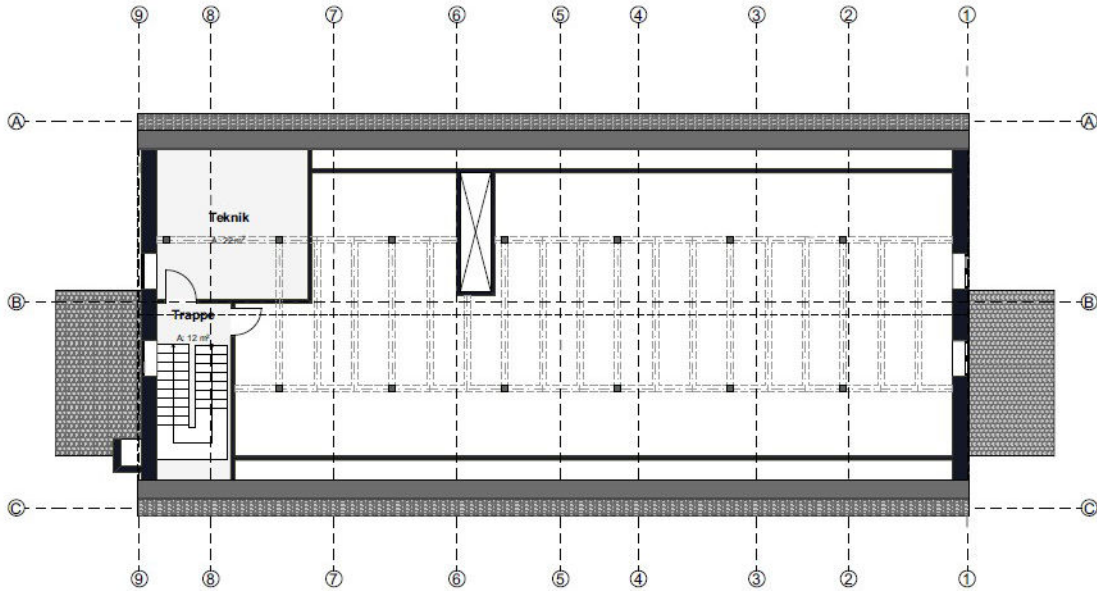


## 1. sal

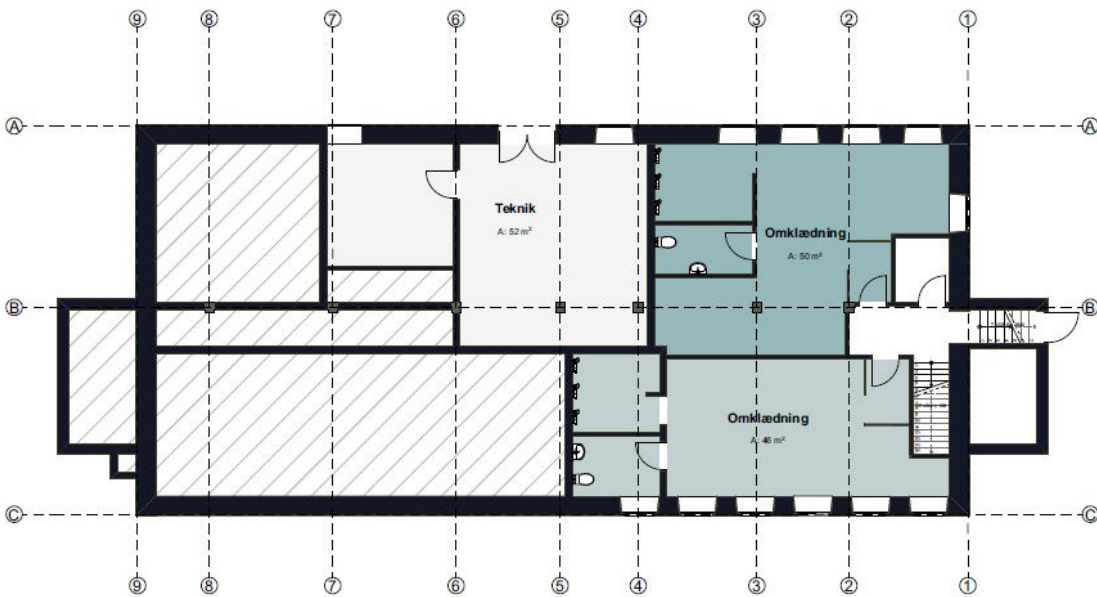


# Plantegning

## 2. sal



## Kælder



# Økonomiske vilkår

---

Areal	<b>1.176 m<sup>2</sup></b>
Årlig bruttoleje pr. m <sup>2</sup>	<b>DKK 800</b>
Driftsudgifter årlig pr. m <sup>2</sup>	<b>Inkluderet i lejen</b>
Månedlig leje inkl. drift	<b>DKK 78.400</b>
Årlig leje inkl. drift	<b>DKK 940.800</b>
Forbrugsudgifter	<b>DKK 100 årligt pr. m<sup>2</sup></b>
Betaling	<b>Månedsvi forud</b>
Depositum	<b>Svarende til 6 måneders leje</b>
Lejeregulering	<b>Reguleres årligt med NPI, dog minimum 2 %</b>
Stand ved indflytning	<b>Nymalet</b>
Vedligeholdelse	<b>Indvendig/Lejer - udvendig/Udlejer</b>
Uopsigelighed og opsigelse	<b>Aftales nærmere</b>
Fremleje/Afståelse	<b>Nej/nej</b>
Moms	<b>Ejendommen er momsregistreret og alle ydelser pålægges den til enhver tid gældende moms</b>
Energimærke	<b>Er under udarbejdelse</b>
Parkering	<b>Der kan parkeres på ejendommen</b>

---



Fredensborg Station  
500 meter



Hillerød Centrum  
9 km



Københavns Lufthavn  
60 km



Linje 370R  
250 meter



Dagligvarer  
100 meter



Fredensborg Slot  
250 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](mailto:info@gottliebpartners.dk)

[www.gottliebpartners.dk](http://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.