



SAGSNR. 260414347  
TINGHUSVEJ 4B, 3480 FREDENSBORG

# INVESTERING/BRUGEREJENDOM

*Erhvervsejendom med mange muligheder*



GOTTLIEB-PARTNERS

# Området

*Udviklingsjendom 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. I 2013 er ejendommen blevet videreopdelt, således at Tinghusvej 4B huser ejerlejlighed nr. 3 i stueetage og 1. sal og nr. 4. på 2. sal.

Ejerlejlighed nr. 3 har et areal på 955 m<sup>2</sup> og nr. 4 har et areal på 221 m<sup>2</sup>. og har en stue, et værelse, køkken og badeværelse.

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

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

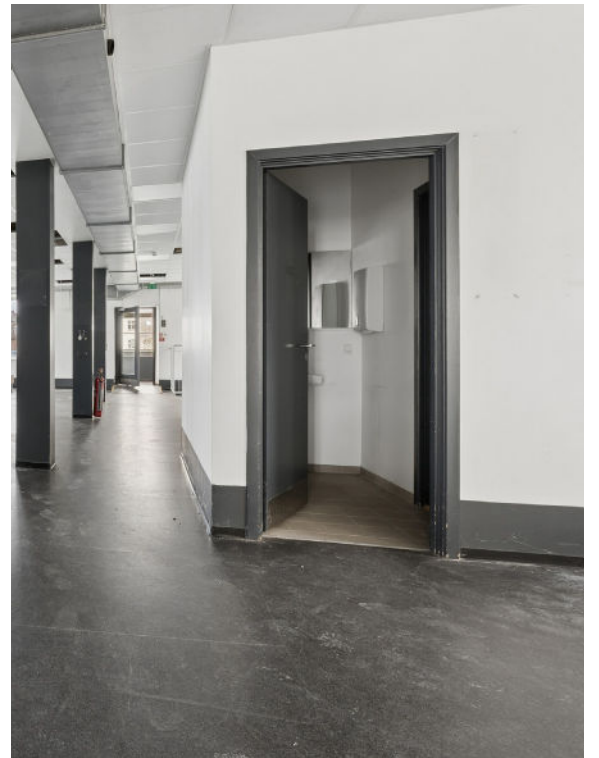
Energimærke er under udarbejdelse.

Ejendommen kan anvendes til mange formål. I følge lokalplanen er det muligt at omdanne ejendommen til boligformål.



Areal **1.176 m<sup>2</sup>**  
Grundareal **Indgår i Ejerforening**

Kontantpris **DKK 8.000.000**  
Driftsomkostninger **DKK 213.068**

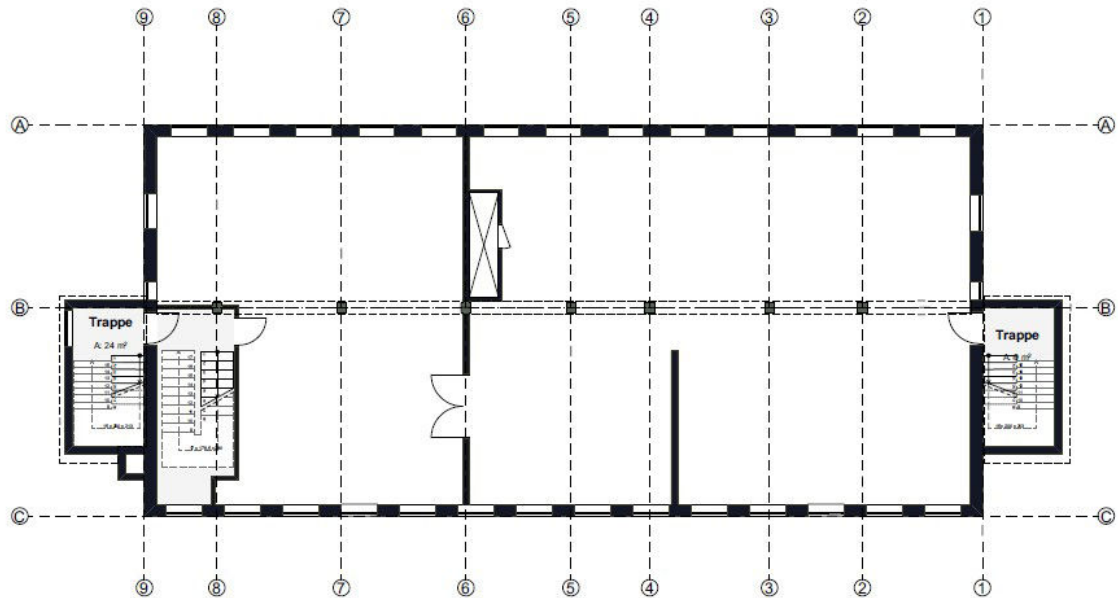


# Plantegning

## Stueetage

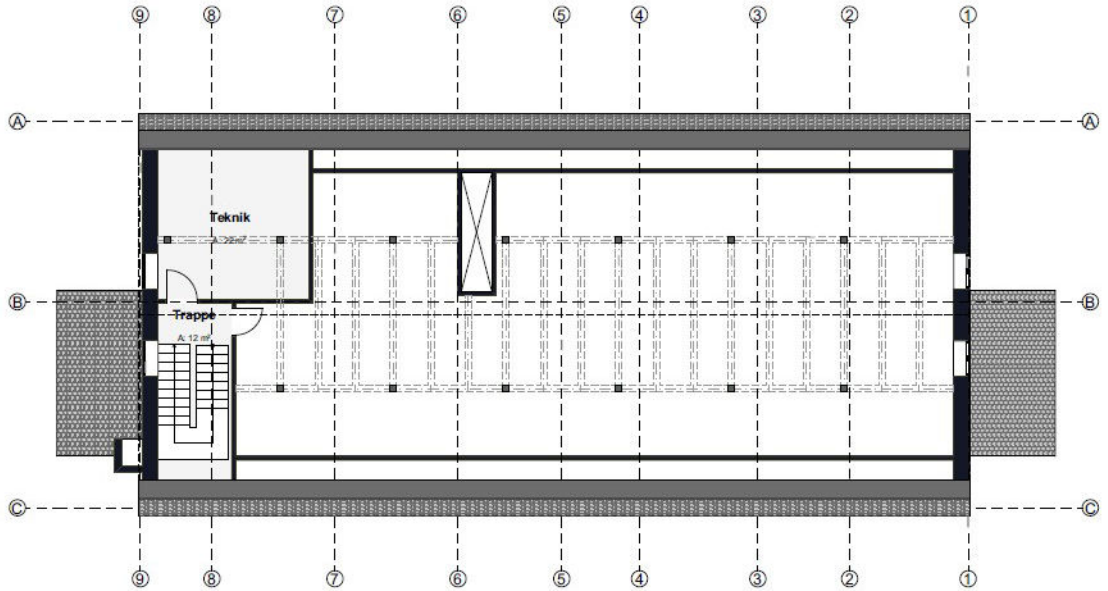


## 1. sal



# Plantegning

## 2. sal



## Kælder



# Økonomiske vilkår

	DKK	DKK pr. m <sup>2</sup>
Driftsbudget 2026		
Grundskyld	40.043	
Rottebekæmpelse anslået	1.000	
Ejerforeningsbidrag (18.456+5.810)	24.266	
Centerforeningsbidrag (112.380+35.37)	147.759	
<b>Udgifter i alt</b>	<b>213.068</b>	<b>181</b>
Kontantpris	8.000.000	6.803
Tinglysning	49.750	
Advokat, anslået	25.000	
<b>Kapitalbehov</b>	<b>8.074.750</b>	<b>6.866</b>

Matrikel 14a Fredensborg By, Asminderød, ejerlejlighed nr. 3 og 4



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.