



SAGSNR. 251217316

Amagerbrogade 154

# Investeringsejendom

*Erhvervsejerlejlighed*

*Mayflower - en af Amagers ældste og bedste blomsterbutikker*



GOTTLIEB-PARTNERS

# Highlights



130 m<sup>2</sup>



Velbesøgt område på  
Amagerbrogade



Stabil lejer



Anvendelse: Detail



Stærkt lejermarked



Udvikling til andre  
anvendelser



Investerings-ejerlejlighed



Gadeparkering



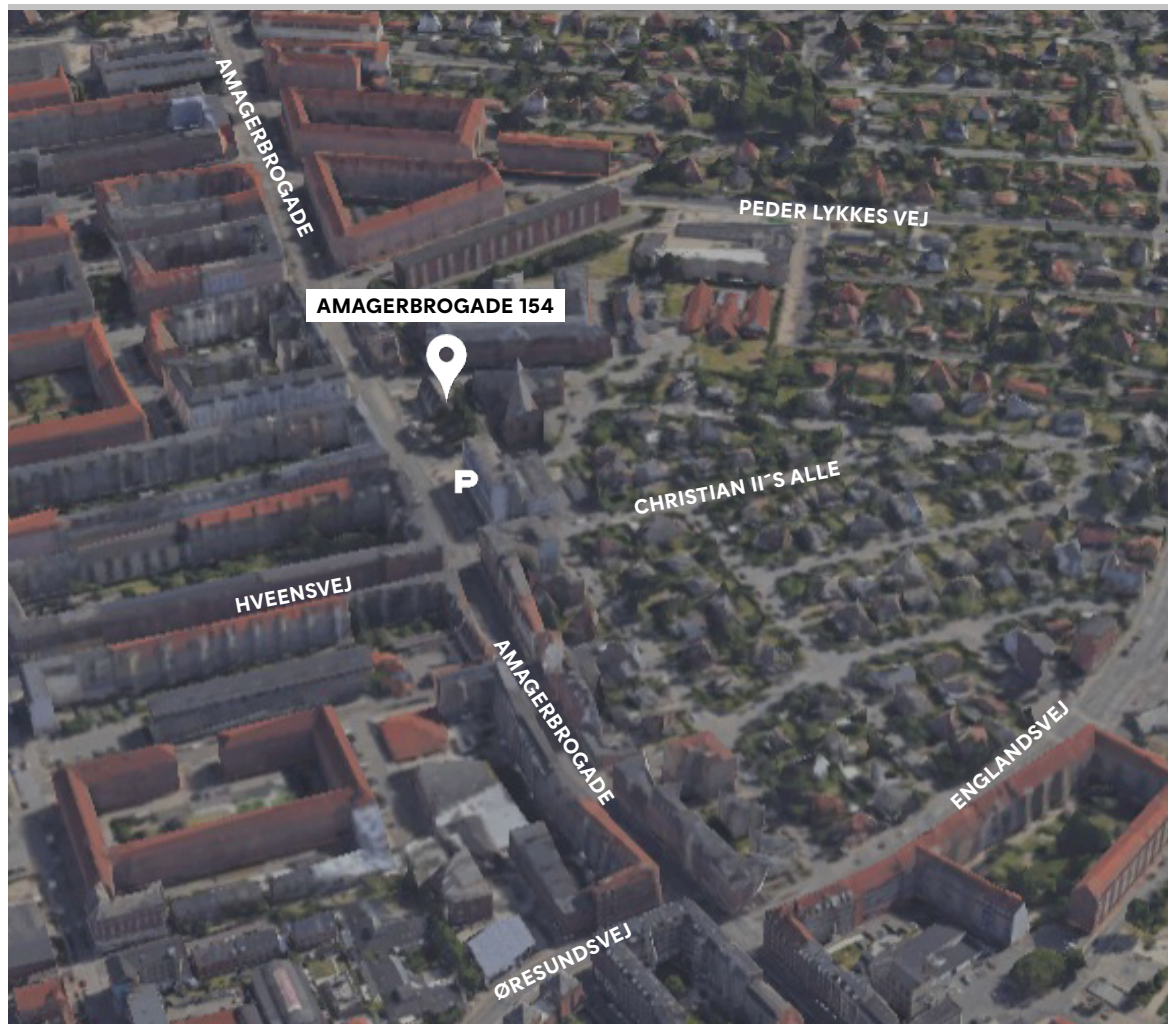
Tæt på offentlig transport og  
kommende metrolinje



Aktivhandel

# Området

Ejerlejligheder velbeliggende på Amagerbrogade



**E**jendommen 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.

# Lejligheden

**E**jendommen består af i alt 5 ejerlejligheder, hvoraf lejlighed 2 sælges separat.

Ejendommen er opført i 1895 i to etager i mursten, med fjernvarme som primær opvarmning og direkte facade ud mod Amagers mest trafikkerede handelsstrøg.

Lejlighed 2 er indrettet som butikslokale, ligger i stueetagen ud til Amagerbrogade og har indgang fra gadeplan. Jf. BBR er enheden registreret som detailhandel og har et samlet erhvervsareal på 130m<sup>2</sup> og udgør dermed

størstedelen af stueetagen

Lejemålet ligger veleksponeret på hjørnet af ejendommen og huser blomsterbutikken Mayflower, der er medlem af Interflora - en af landets ældste og mest veletablerede blomsterbutikskæder.

Til lejligheden er ligeledes et privat toilet, samt et fælles udeareal i baggården/haven.

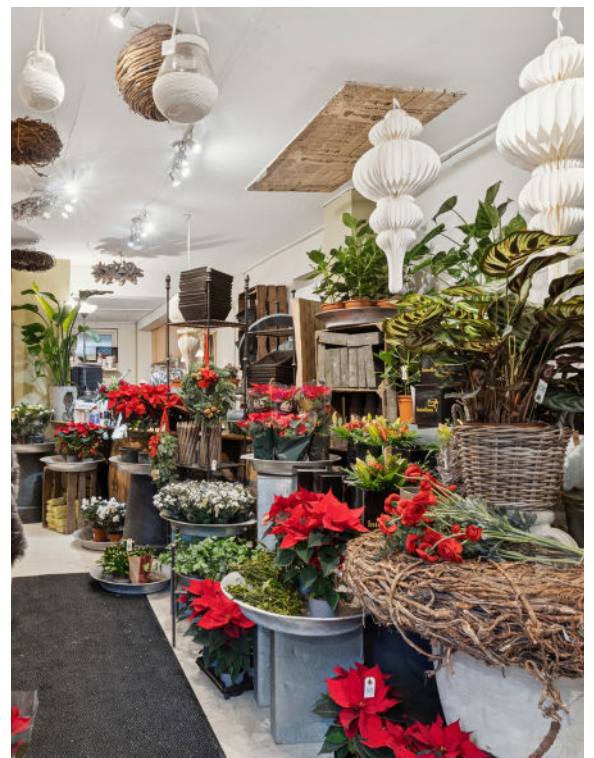
Ligeledes er der et stort areal foran butiksfacaden ud til fortorvet, med plads til udstilling.



Samlet areal	<b>130 m<sup>2</sup></b>
Erhversareal	<b>130 m<sup>2</sup></b>
Energimærke	<b>C</b>

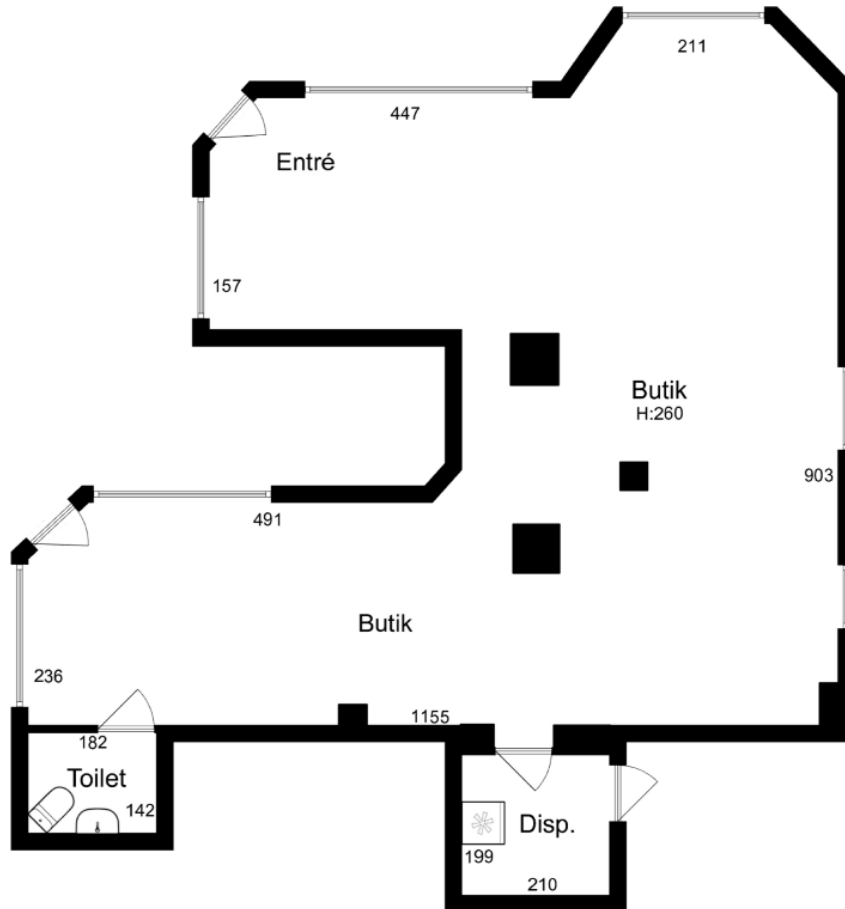
Udbudspris	<b>DKK 3.300.000</b>
Etage	<b>Stuen</b>
Startafkast	<b>5,34 %</b>

## Billeder



# Plantegning

Amagerbrogade



# Vilkår

	DKK	DKK pr. m <sup>2</sup>
Indtægter		
Faktisk leje	233.183	
<b>Bruttolejeindtægter</b>	<b>233.183</b>	<b>1.794</b>

## Driftsomkostninger

Grundskyld ejerl. 2	6.467	
Dækningsafgift ejerl. 2	16.104	
Ejendomsbidrag	7.226	
Fællesudgifter	21.758	
Grundejerforening (2.000/420*348)	562	
Administration, estimeret	4.000	
<b>Udgifter i alt</b>	<b>56.116</b>	<b>432</b>

<b>NOI</b>	<b>177.067</b>	
------------	----------------	--

<b>Salgspris</b>	<b>3.300.000</b>	<b>25.385</b>
Advokat, anslået	20.000	
Refusion af depositum	33.000	
<b>Kapitalbehov</b>	<b>3.313.000</b>	

<b>Startafkast</b>	<b>5,34%</b>	
--------------------	--------------	--

Matrikel 15ds Sundbyvester, København ejerl. nr. 2

Ejendomsvurdering:

Ejerlejlighed nr. 2

DKK 1.000.000



**Københavns Lufthavn**  
9,1 km



**Motorvej Tårnby**  
6,4 km



**Amager Fælled**  
1,9 km



**Amagerbro**  
1,1 km



**Lergravsparken**  
1,2 km



**Tycho Brahes Allé**  
50 meter

**Gottlieb+Partners** er erhvervsrådgivere 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 erhvervsrejendomme 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**