



SAGSNR. 251217316  
AMAGERBROGADE 154

# INVESTERINGSEJENDOM

*2 erhvervsejerlejligheder  
Udviklingsejendom uden lejere*



GOTTLIEB-PARTNERS

# Highlights



178 m<sup>2</sup>



2 ejerlejligheder på  
Amagerbrogade



Udviklingsejendom



Erhverv med mulighed for  
konvertering til bolig



Stærkt lejermarked



Udvikling til andre og brede  
anvendelser



1. sal forventes omdannet  
til bolig



Gadeparkering



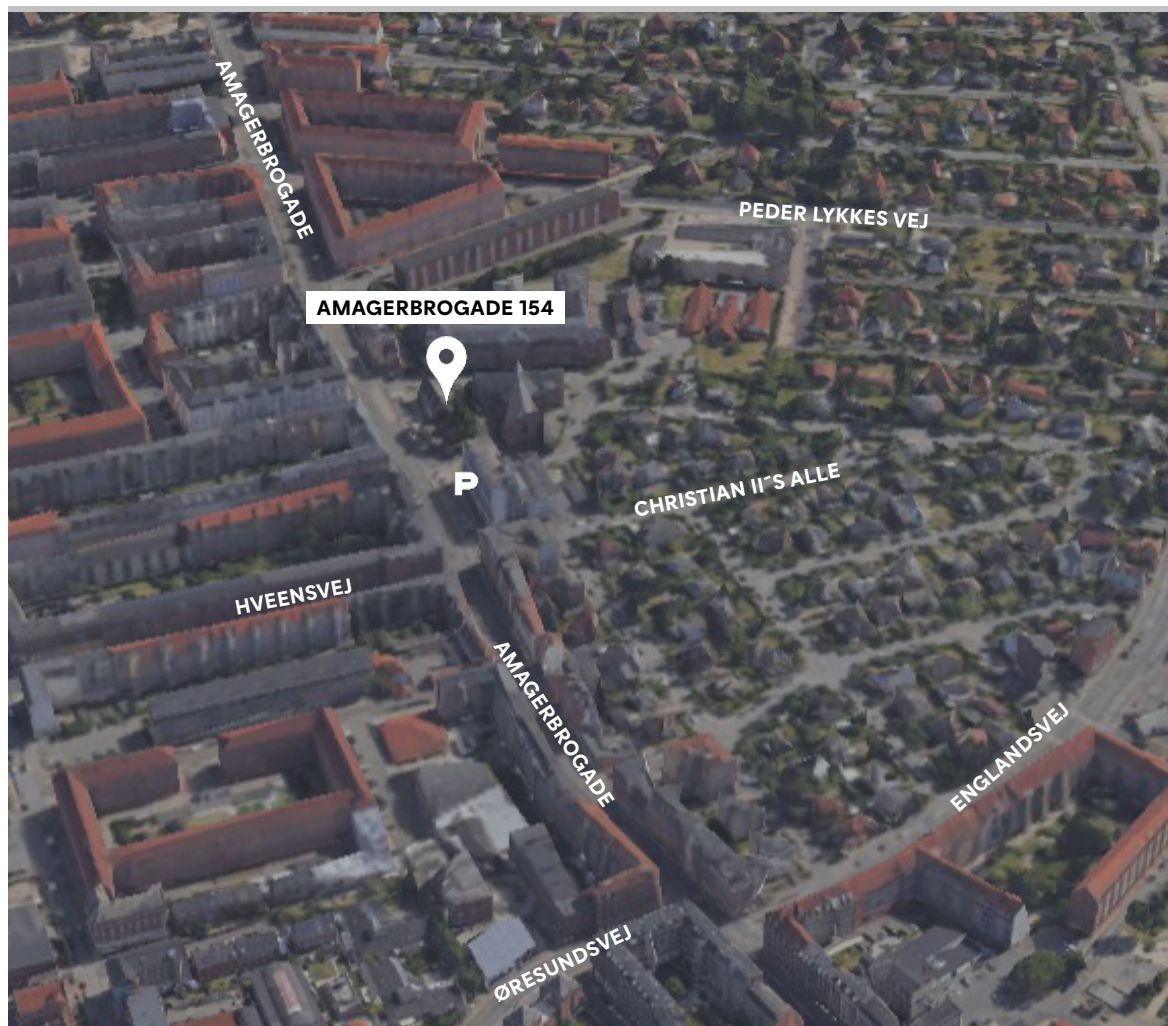
Tæt på offentlig transport og  
kommende metro



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.

# Lejlighederne

**L**mindre ejerforening sælges 2 sammenlagte ejerlejligheder

Ejerlejlighed nr. 1, som ligger på 1. sal (88 m<sup>2</sup>) & ejerlejlighed 3, som ligger i stue og kælder (90 m<sup>2</sup>), er sammenlagt fysisk.

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. En evt. opdeling af de to lejligheder muliggør en boligkonvertering på 1. sal, samt et selvstændigt butikslokale i stueetagen.

Stueetagen ligger veleksponeret ud til Amagerbrogade. Her har ejerforeningen ligeledes givet tilladelse til at etablere varmt køkken, hvilket gør det velegnet til restaurant, takeaway eller noget tredje, der kræver høj trafik af fodgængere, samt let adgang fra gaden.

Til lejligheden er ligeledes et privat toilet, samt et fælles udeareal.



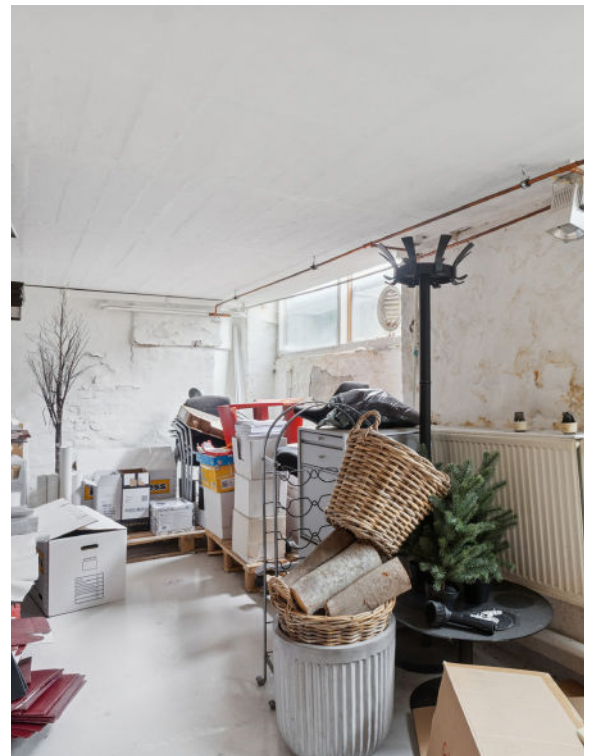
1. sal	<b>88 m<sup>2</sup></b>
Stue/kælder	<b>90 m<sup>2</sup></b>
Energimærke	<b>C</b>

Udbudspris	<b>DKK 4.000.000</b>
Ejerlejligheder	<b>4 stk.</b>
Startafkast	<b>4,83 %</b>

## Ejerlejlighed nr. 1

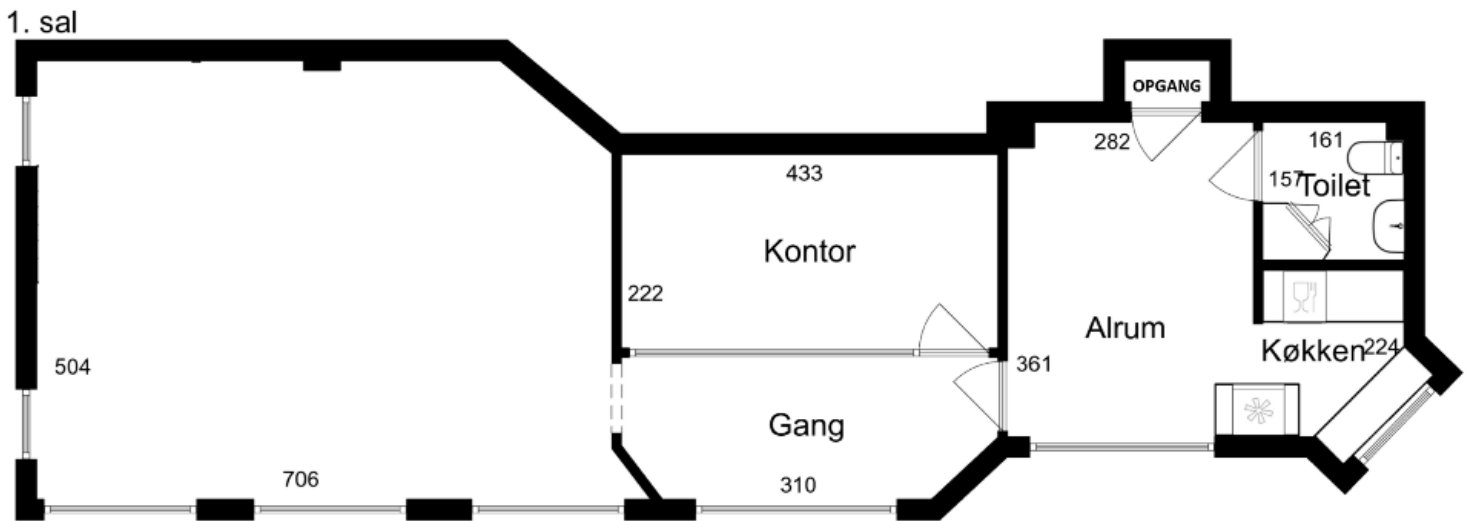


### Ejerlejlighed nr. 3



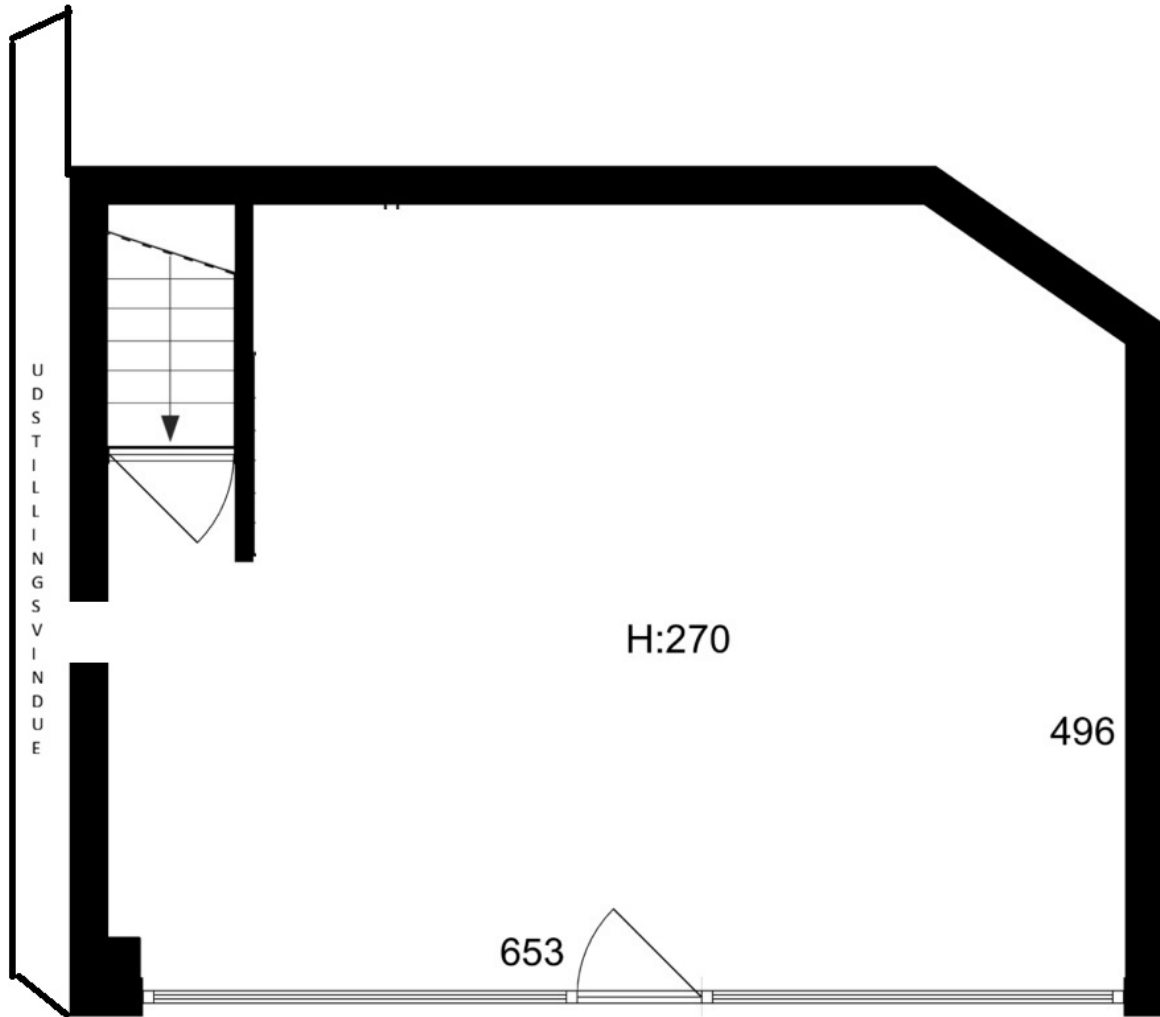
# Plantegning

## Erhverv 1. sal - ejerlejlighed 1



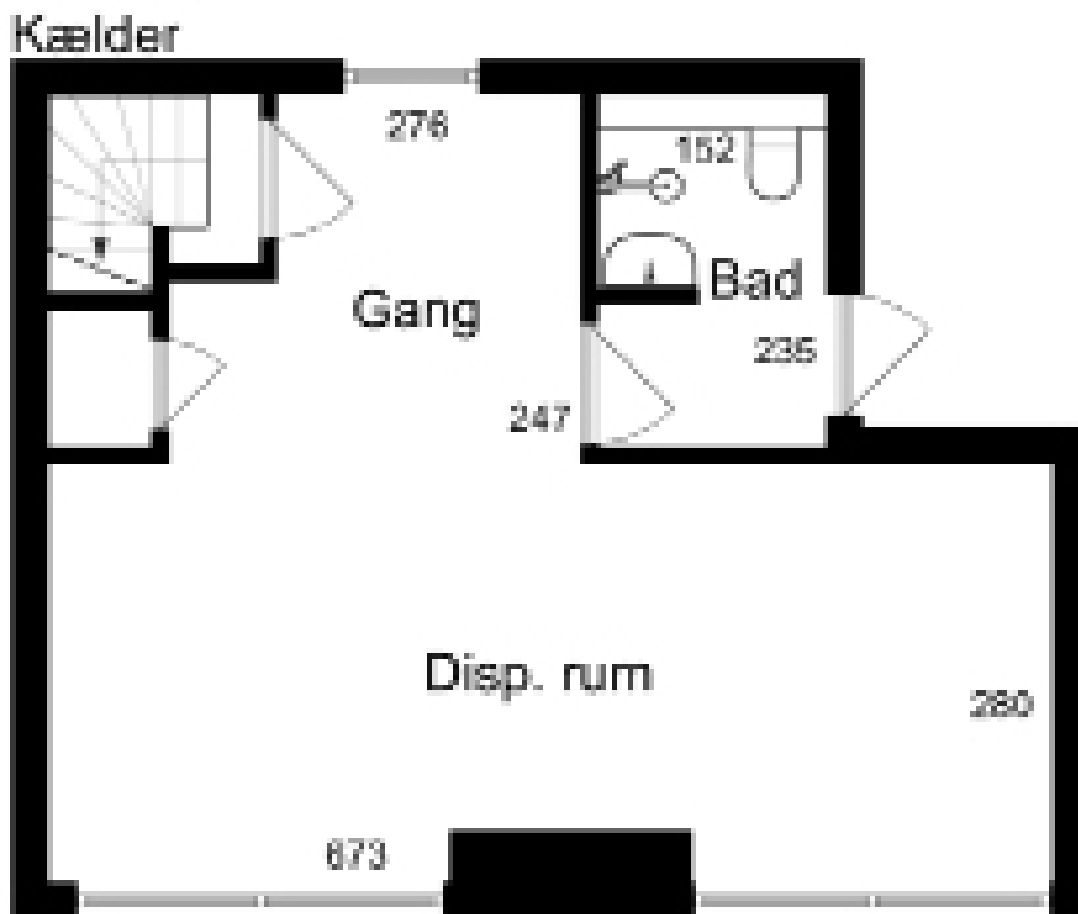
# Plantegning

## Erhverv stue - ejerlejlighed 3



# Plantegning

## Erhverv kælder - ejerlejlighed 3



# Vilkår

	DKK	DKK pr. m <sup>2</sup>
Indtægter		
Anslået leje	356.000	
Tomgangsleje		
<b>Bruttolejeindtægter</b>	<b>356.000</b>	<b>1.894</b>
<b>Driftsomkostninger</b>		
Grundskyld ejerl. 1	7.124	
Dækningsafgift ejerl. 1	17.739	
Grundskyld ejerl. 3	2.191	
Dækningsafgift ejerl. 3	5.456	
Ejendomsbidrag	7.226	
Fællesudgifter	30.642	
Grundejerforening (2.000/420*348)	1.657	
Administration, estimeret	4.000	
<b>Udgifter i alt</b>	<b>76.035</b>	<b>404</b>
<b>NOI</b>	<b>279.965</b>	
<b>Salgspris</b>	<b>4.000.000</b>	<b>21.277</b>
Advokat, anslået	20.000	
Refusion af depositum	89.000	
<b>Kapitalbehov</b>	<b>4.089.000</b>	
<b>Startafkast</b>	<b>6,85%</b>	

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

Ejendomsvurdering:

Ejerlejlighed nr. 1 DKK 950.000

Ejerlejlighed nr. 3 DKK 300.000



Gadeparkering i området



Linje 5C & 250S  
200 meter



Amagerbro  
1 km



Amager Fællø  
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](mailto:info@gottliebpartners.dk)

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



**GOTTLIEB+PARTNERS**