



SAGSNR. 250217260-45-47
TOFTEGÅRDS ALLE 45 & 47, 2500 VALBY

BUTIKSLEJEMÅL

På attraktivt hovedstrøg i Valby



GOTTLIEB+PARTNERS

Området

Butiksljemål centralt i Valby



Lejemålet er beliggende i ejerforening bestående af to ejendomme, der er placeret rundt om Toftegårds Plads i Valby.

Valby er i en rivende udvikling, hvor attraktive bygninger og områder blomstrer op med især beboelsesejendomme. Området fra Toftegårds Plads og helt ned til Ny Ellebjerg station, som i fremtiden kommer til at hedde København Syd, har tidligere være synonym med industrivirksomheder, men gennemgår

i disse år en forandring med masser af nye beboelsesejendomme og forskellige typer erhverv. Skråt overfor Toftegårds Plads på den tidligere F.L. Smidth-grund er idag en helt ny bydel med boliger, butikker og grønne pladser. Området tiltrækker både børnefamilier og de unge studerende.

Endelig er der ikke langt til rekreative områder i både Valbyparken og Søndermarken eller det hyggelige gamle Valby.

Lejemålet

Lejemålet, som har et butiksareal på i alt 219 m², er beliggende på Toftegårds Alle med meget stor synlighed.

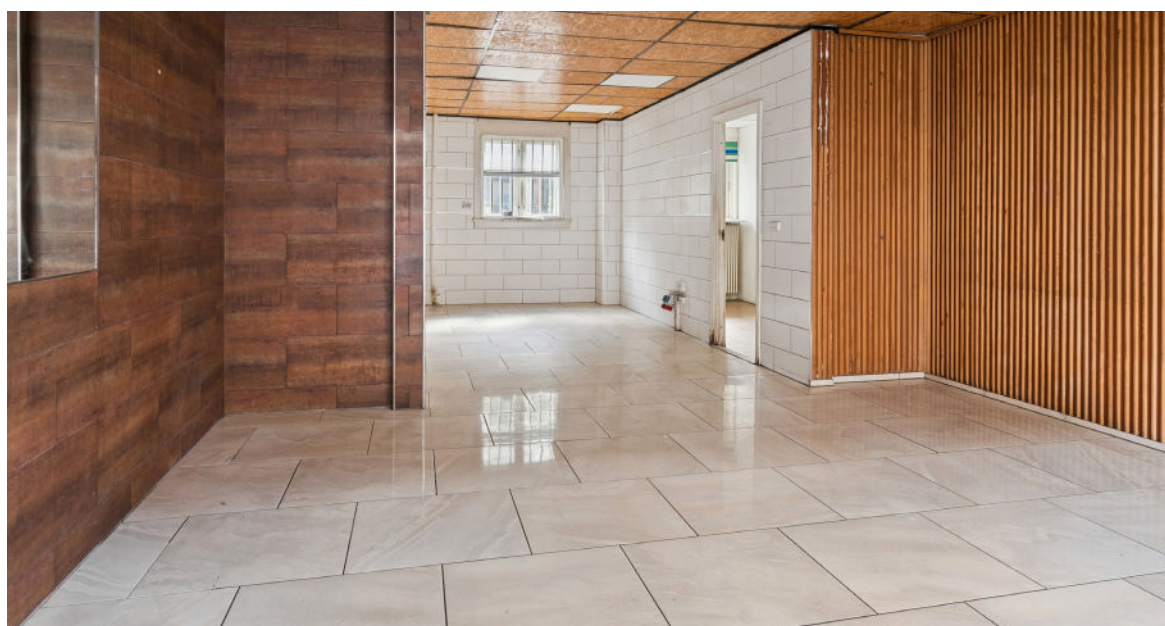
Lejemålet har tidligere været anvendt til forskellige brancher, hvorfor lejemålet er opdelt i to.

Det ene lejemål har været anvendt til Bagelshop og har tidligere været indrettet med restaurationslokale med plads til 12 siddende gæster, et køkken med salgsdisk og et disponibelt rum/lager.

Det vil sige installationerne er klar til indretning til samme anvendelse.

Lejemålet er beklædt med træ på væggene i restaurantdelen og fliser i køkkensektionen. Gulvene er belagt med fliser.

Det andet lejemål har været anvendt til køreskole og er opdelt i lokale ud mod vejen og et baglokalet. Fra baglokalet er adgang til mindre køkken samt nedgang til stor kælder. I kælderen er 5 disponible rum.



Butiksareal	117 m²
Kælderareal	102 m²
Energimærke	C
Depositum	6 mdr.

Bruttoleje årlig	DKK 260.160
Forbrug pr. m ²	DKK 100
Regulering	NPI, min. 2,5 %



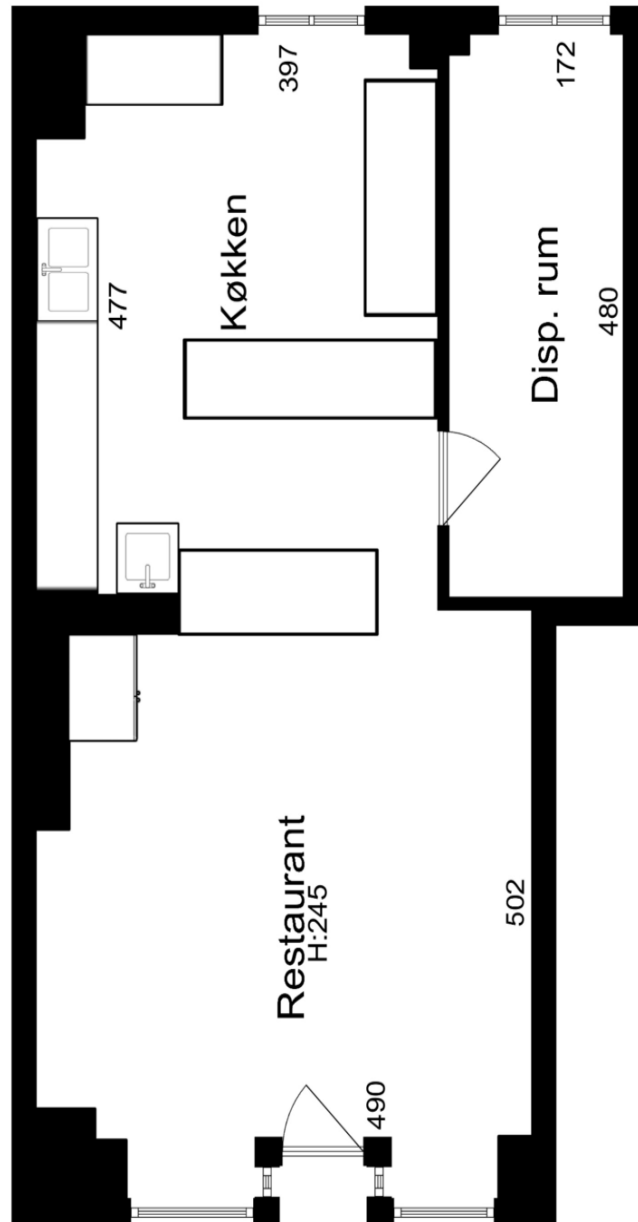


Vilkår

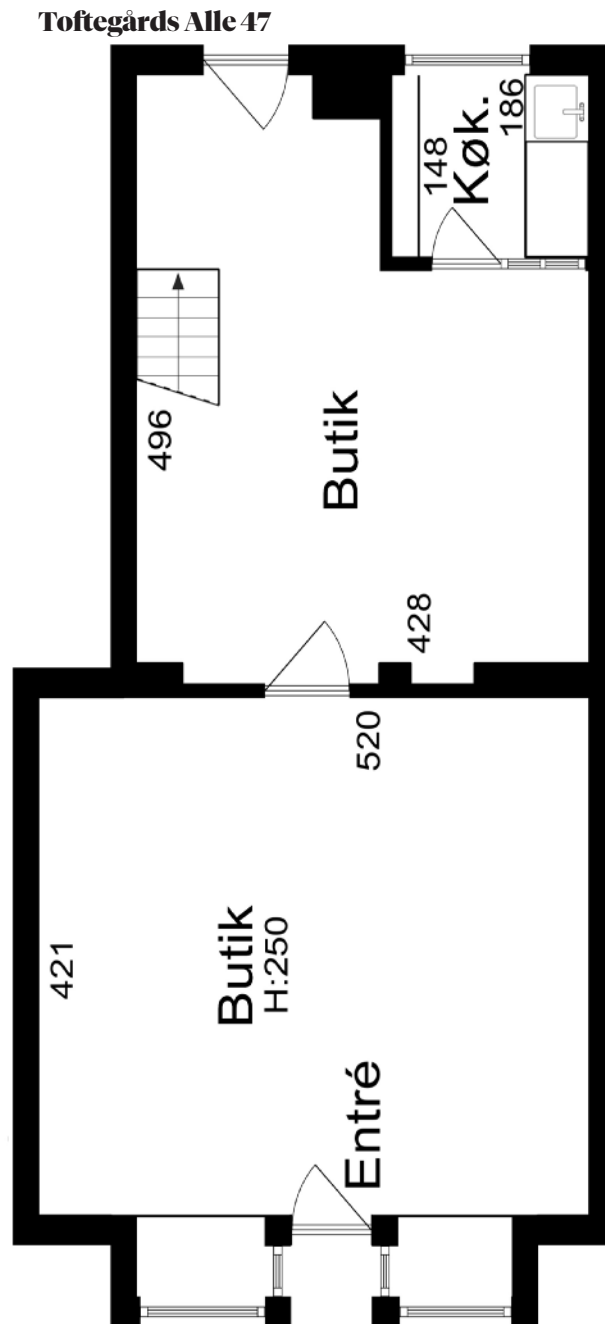
Areal butik	117 m ²
Areal kælder	102 m ²
Årlig leje butik pr. m ²	DKK 1.700
Årlig leje kælder pr. m ²	DKK 300
Driftsudgifter	DKK 140 pr. m ² / årligt á conto
Månedlig leje inkl. drift	DKK 21.679
Årlig leje inkl. drift	DKK 260.160
Forbrugsudgifter	DKK 100 pr. m ² / årligt á conto
Betaling	Månedsvi forud
Depositum	Svarende til 6 måneders leje
Lejeregulering	Reguleres årligt med NPI, dog minimum 2,5 %
Stand ved indflytning	Overtages i den stand lejemålet fremstår i
Vedligeholdelse	Indvendig/Lejer - udvendig/Udlejer
Opsigelse og opsigelse	Aftales nærmere
Fremleje/Afståelse	Ingen/aftales nærmere
Moms	Lejemålet er momsfrit
Energimærke	C
Parkering	Gadeparkering på Toftegårds Plads og de omkringliggende gader mod betaling

Plantegning

Toftegårds Alle 45

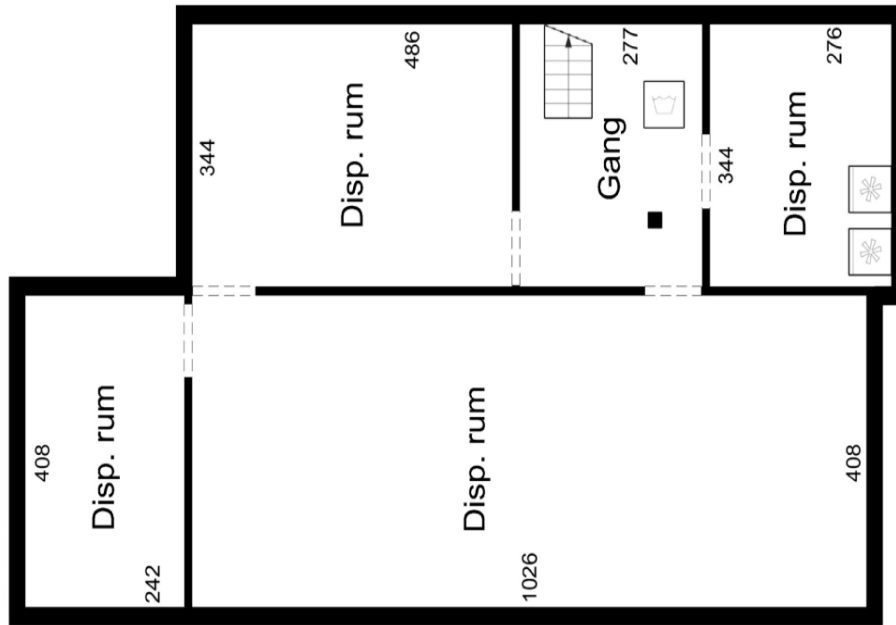


Plantegning



Plantegning

Kælder



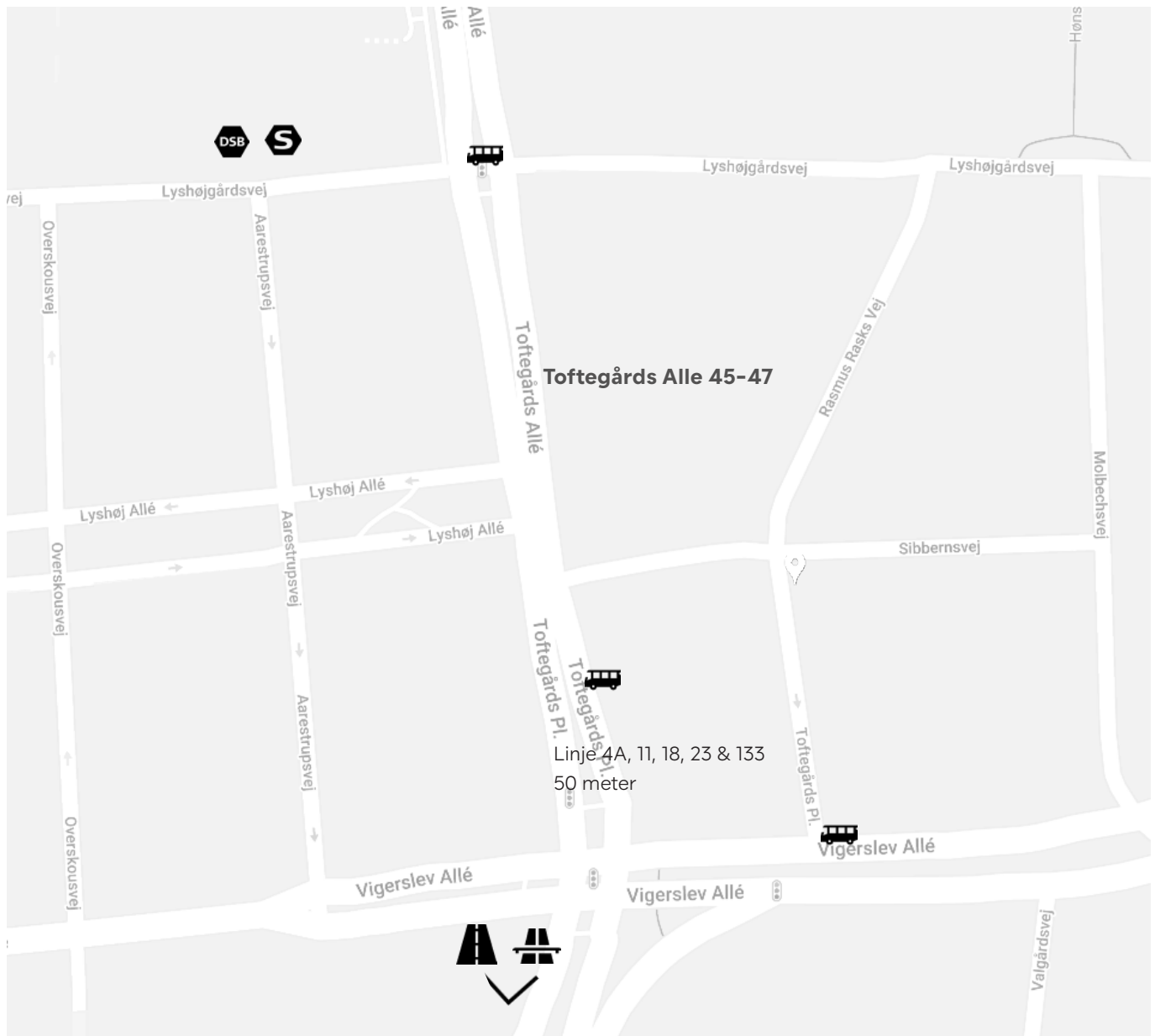
Beliggenhed



Lejemålet er beliggende i ejerforening bestående af to ejendomme placeret rundt om Toftegårds Plads centralt i Valby meget tæt på Valby Station. Det er muligt at parkere på gaderne rundt om ejendommen.

Valby station er beliggende blot et par hundrede meter derfra og indtil flere buslinjer har stoppested foran ejendommen.

Området er kendetegnet ved mange boligblokke, hvorfor kundeunderlaget er stort. Ydermere er Valby i vækst idet de tidligere industriområder udvikles til boligområder med endnu større kundegrundlag til følge.



Gadeparkering på
Toftegårds plads mod
betaling



Linje 4A, 11, 18, 23 & 133
50 meter



E20/E47
1 km



Valby Station
200 meter



Valby Station
200 meter



Ring 2
1 km

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

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.