



SAGSNR. 241113245
NOTGANGEN 10, 2690 KARLSLUNDE

KONTOREJENDOM

*Velbeliggende kontordomicil i Karlslunde -
sælges fri for lejere*



GOTTLIEB PARTNERS

Highlights

Kontorareal

436m²



Karlslunde



Kontorejendom



Fri til købers disposition



Mulighed for flerbrugerhus



Mulighed for domicil



Privat grund med egne
parkeringspladser



Stærkt lejermarked



Tæt på E20



Skødehandel

Området

Nem adgang fra motorvejen



Karlslunde ligger i Køge Bugt-korridoren mellem København og Køge og udgør et af Sjællands veletablerede erhvervsknudepunkter. Byen er vokset op omkring Køge Bugt Motorvejen og S-banen, der tilsammen giver området en usædvanlig stærk forbindelse til både hovedstaden og resten af Sjælland.

Erhvervsområdet vest for motorvejen er kendetegnet ved lave, funktionelle bygninger på store, grønne grunde. Virksomhedssammensætningen spænder bredt fra håndværk og lager til service og

administration, og området har gennem årene udviklet sig til et stabilt hjemsted for mindre og mellemstore virksomheder med behov for plads, parkering og let adgang til vejnettet.

Karlslunde rummer samtidig et attraktivt bymiljø med skoler, dagligvarebutikker og et af Køge Bugts populære strandområder. Det gør byen til et sted, hvor medarbejdere både kan arbejde og bo. Med 28 km til København og 32 km til Kastrup Lufthavn ligger området inden for komfortabel pendlingsafstand af hele hovedstadsområdet..

Ejendommen

Ejendommen er en velholdt kontorbygning fra 1978 på 436 m² beliggende i ét plan. Ejendommens placering i Karlslunde sikrer nem adgang fra motorvej E20 samt Karlslunde station

Notgangen 10 er opført i mursten og fremstår solidt og vedligeholdt udvendigt. Grunden på 2.500 m² giver plads til parkering omkring bygningen.

Ejendommen er indrettet med kontorer i god stand, fællesområder og mødelokaler, hvorfor den kan anvendes til kontorfælleskab såvel som én virksomhed.

Highlights:

- Indflytningsklar med mulighed for hurtig overtagelse
- Mulighed for kombination af egne kontorer, storrum og mødelokaler.
- Gode parkeringsforhold
- Let tilgængelig fra motorvej og offentlig transport



Areal	436 m²
Grundareal	2.500 m²
Energimærke	D

Pris	DKK 8,25 mio.
DKK/m ²	DKK 18.922
Status	Fri for lejere



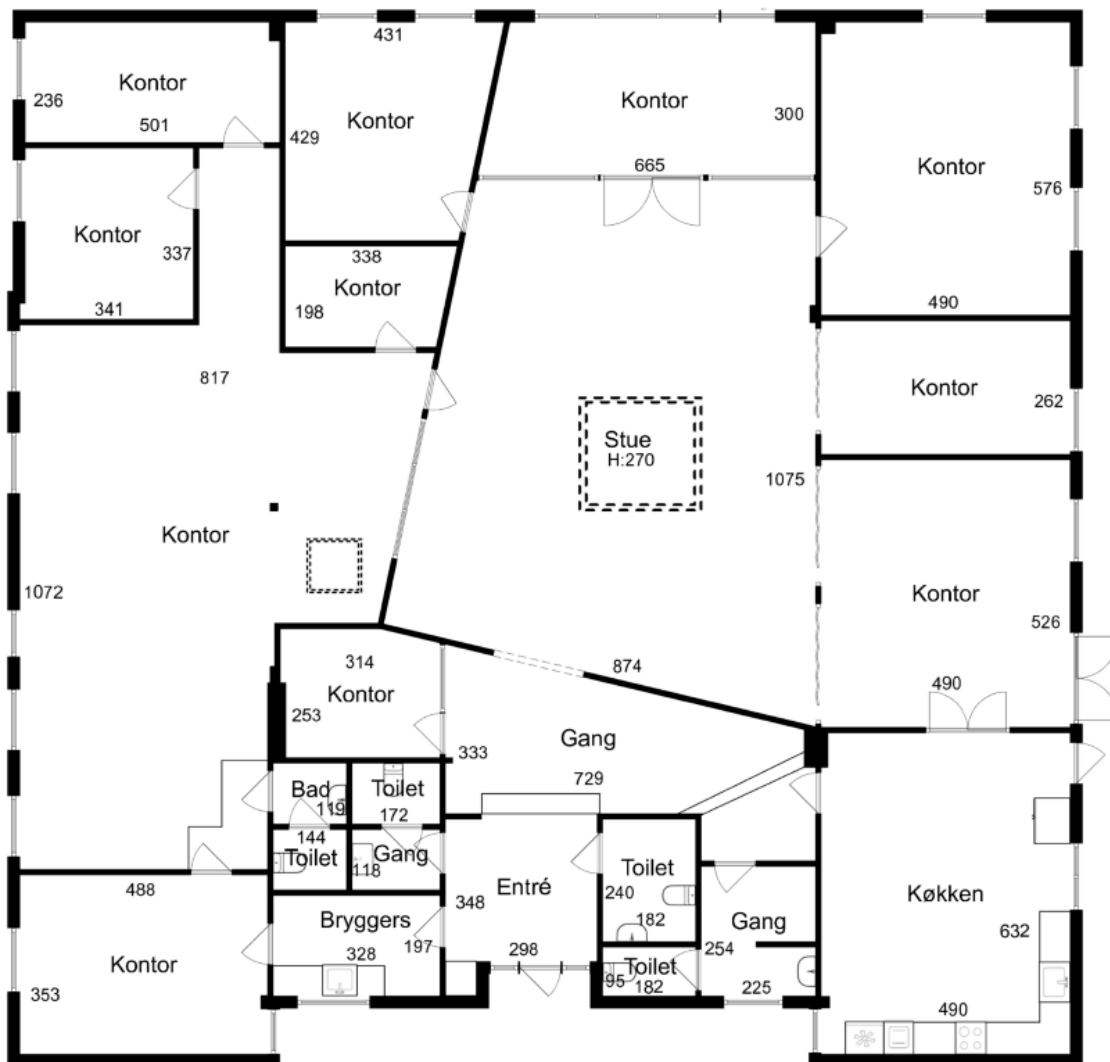
Økonomiske vilkår

	DKK	DKK/m ²
Budget		
Grundskyld, 2026	23.737	
Dækningsafgift, 2026	24.106	
Rottebekæmpelse, 2026	350	
Forsikring, anslået	17.440	
Renholdelse, anslået	15.000	
Vedligeholdelse, anslået	21.800	
Driftsbudget i alt	102.433	235
Udbudspris	8.250.000	
Refusion, deposita mm.	0	
Kapitalbehov i alt	8.250.000	18.922

Bemærkninger

- Offentlig grundværdi 2025: DKK 9.908.000
- Vi kan være behjælpelige med at fastsætte markedsleje og markedskonforme lejevilkår.
- Ejendommen sælges som skødehandel. Der er ikke medtaget omkostninger til tinglysninger eller rådgivere.

Plantegning



Beliggenhed

Etableret erhvervsområde i Karlslunde - tæt på motorvej, station og Køge Bugt

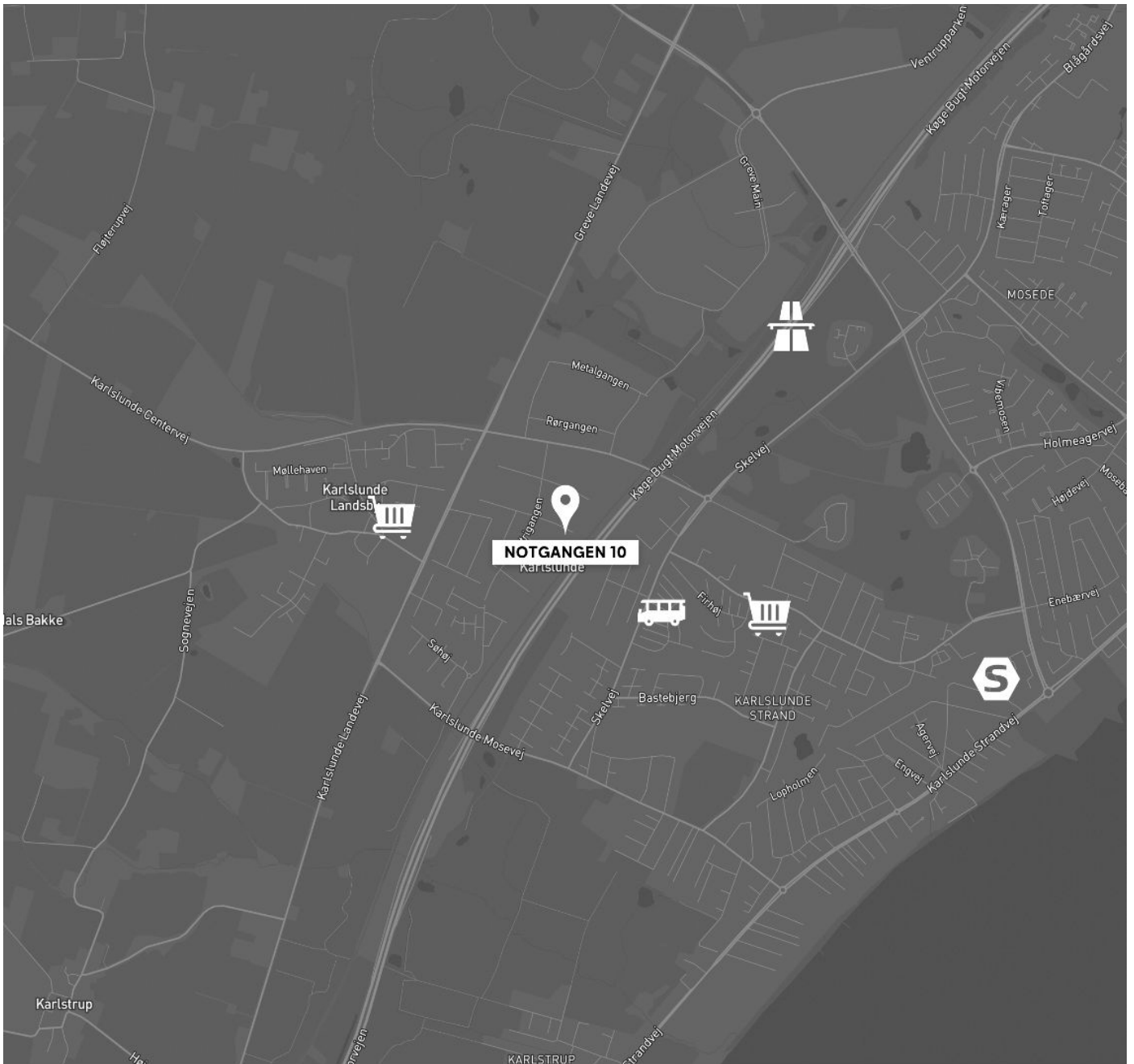


Ejendommen ligger på Notgangen 10 – en stikvej i den vestlige del af Karlslundes erhvervsområde, få hundrede meter fra Køge Bugt Motorvejen. Placeringen giver ro omkring ejendommen, samtidig med at til- og frakørsel foregår ad erhvervsveje uden gennemkørsel i boligkvarterer.

Ejendommen ligger på egen grund med egne parkeringsforhold og manøvreareal direkte ved bygningen, hvilket giver ubesværet adgang for medarbejdere, gæster og varelevering.

Afkørsel 29 (Greve S) ligger 1,8 km fra ejendommen og giver direkte adgang til E20 mod både København og Køge. Karlslunde Station med S-tog ligger 2,4 km væk, og nærmeste busstoppested på Karlslunde Parkvej blot 700 meter fra døren. Dagligvarer findes i SuperBrugsen 1,2 km mod vest og Netto 1,2 km mod sydøst.

Samlet set en beliggenhed, der kombinerer hurtig adgang til motorvejsnettet med de praktiske rammer, en ejer eller brugerkøber har behov for i hverdagen.



København
28 km



Netto
1,2 km



SuperBrugsen
1,2 km



Karlslunde Parkvej
700 meter



Greve S (afk. 29)
1,8 km



Karlslunde St.
2,4 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.