



SAGSNR. 260305329
GOTHERSGADE 97, 1123 KØBENHAVN K

LIEBHAVEREJENDOM

Blandet bolig & erhverv



GOTTLIEB+PARTNERS

Området

Liebhaverejendom med byens bedste udsigt



Ejendommen er beliggende på Gothersgade i indre by, som strækker sig fra Sørerne til Kongens Nytorv.

Området er et af de mest centrale og attraktive områder i København.

Ejendommen ligger lige overfor Kongens Have, og fra ejendommen er der en formidabel udsigt ud over hele haven og Rosenborg Slot.

Området er desuden præget af skønne hyggelige gader med historiske bygninger, caféer, restauranter og butikker i alle

afskygninger. Det eksklusive shoppingområde med blandt andet Grønnegade ligger lige rundt om hjørnet.

Endelig ligger ejendommen tæt på Botanisk Have, Statens Museum for Kunst m.fl.

Der er fem minutters gang til Nørreport Station, der betjener både Regional- og S-tog samt Metro.

Absolut en af de mest attraktive beliggenheder i hele København.

Ejendommen

Ejendommen, som har status som et småhus, er oprindeligt opført tilbage i 1777 for kleinsmeden Johan Lilie Bruun.

Ejendommen er ikke fredet, men har bevaringsværdi 3.

Ejendommen er opdelt i bolig og erhverv med en kreativ indretning.

Erhvervsdelen er udlejet til en urmager, som har forretning i stueetagen og lager i kælderen.

Stueetagen er indrettet i "to" afdelinger - den bagerste del har dobbelt loftshøjde med en utrolig visuel effekt. Fra lejemålet er der "egen" adgang til kælderarealet. Erhvervslejemålet har eget køkken og toilet.

Boligenheden er fordelt på 4 etager.

På 1. sal er entre og køkken/alrum, hvor køkkenet er nænsomt renoveret til moderne funktionalitet.

2. sal rummer dagligstue med udgang til terrasse og lille soveafdeling.

3. sal har et soveværelse og topmoderne badeværelse. Endelig er der endnu et soveværelse på 4. sal.

Fra alle etager er der en formidabel udsigt til Kongens Have og Rosenborg Slot.

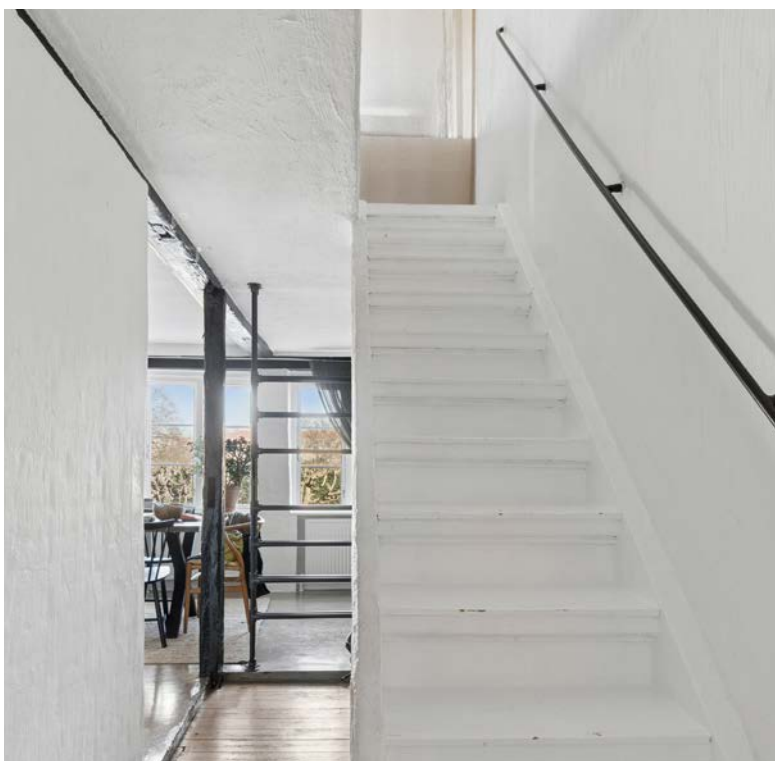
En perle som skal opleves!

Ejendommen er oplagt til genudlejning, hvor markedslejen vurderes højere eller til ombygning til "Townhouse".

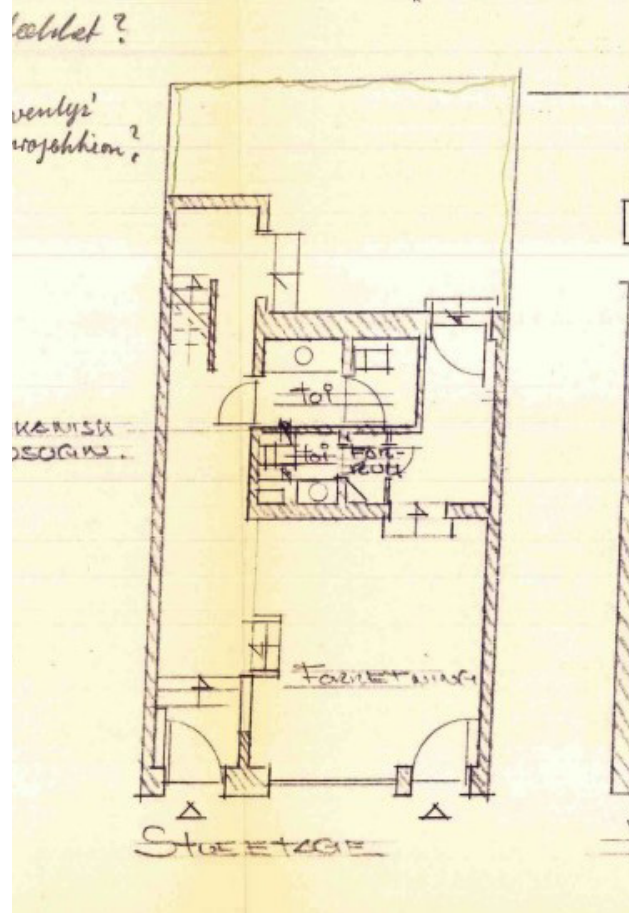
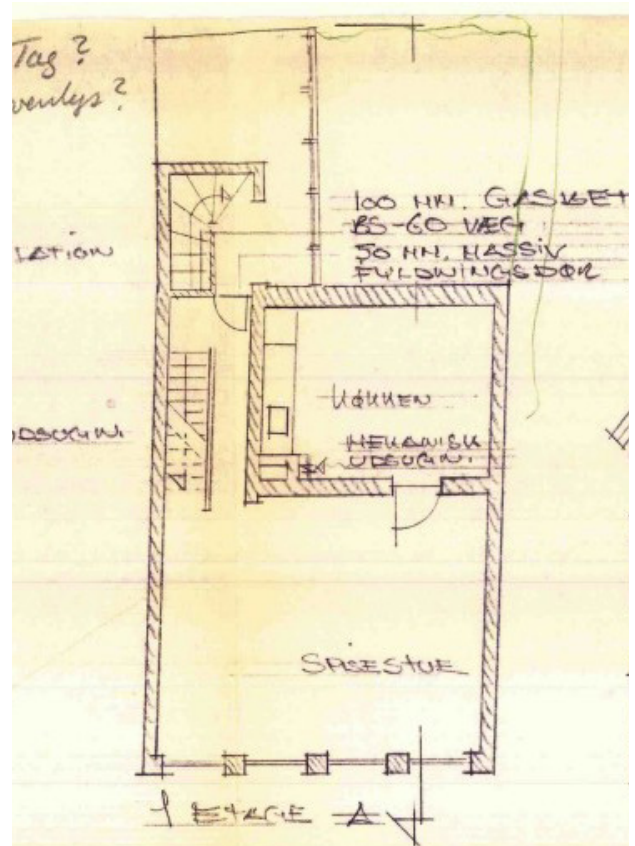
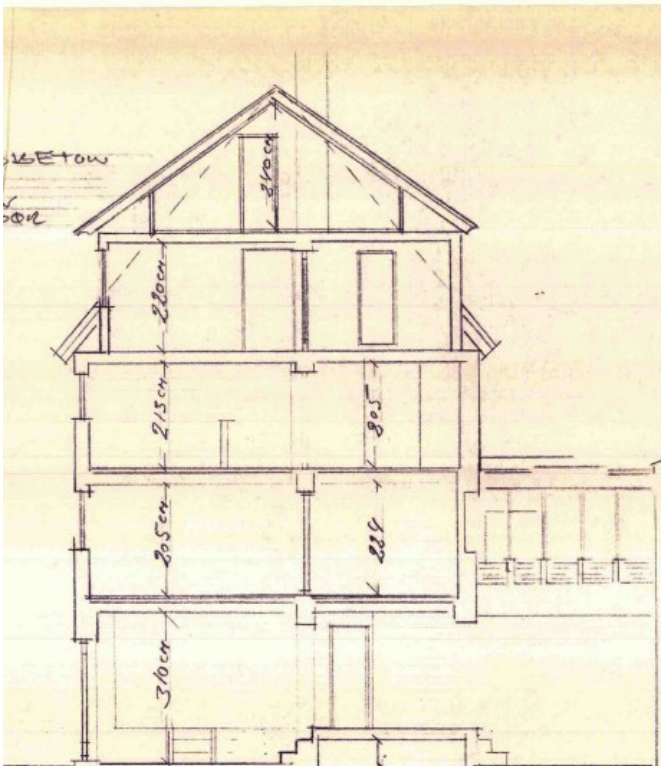


Areal bolig	218 m²
Areal erhverv	124 m²
Grundareal	63 m²

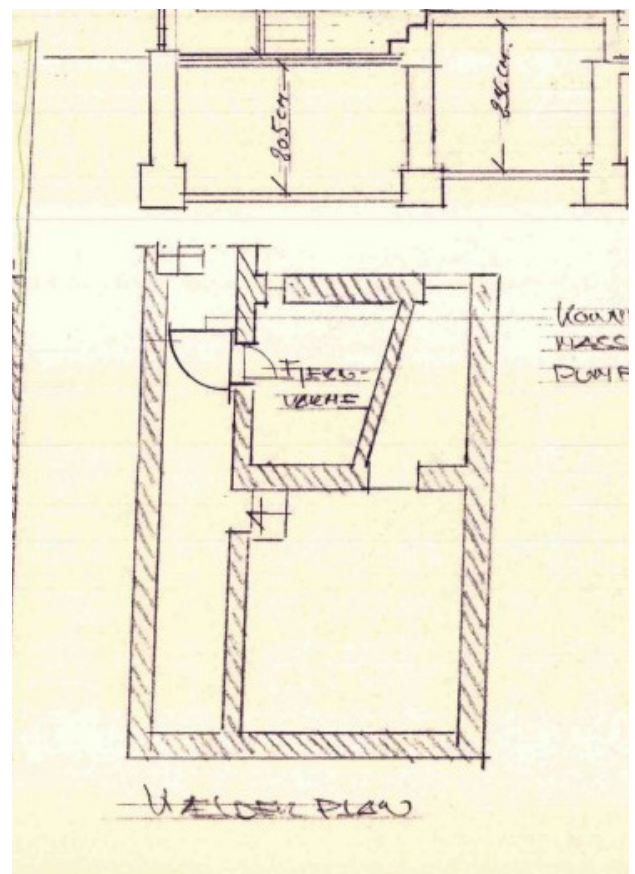
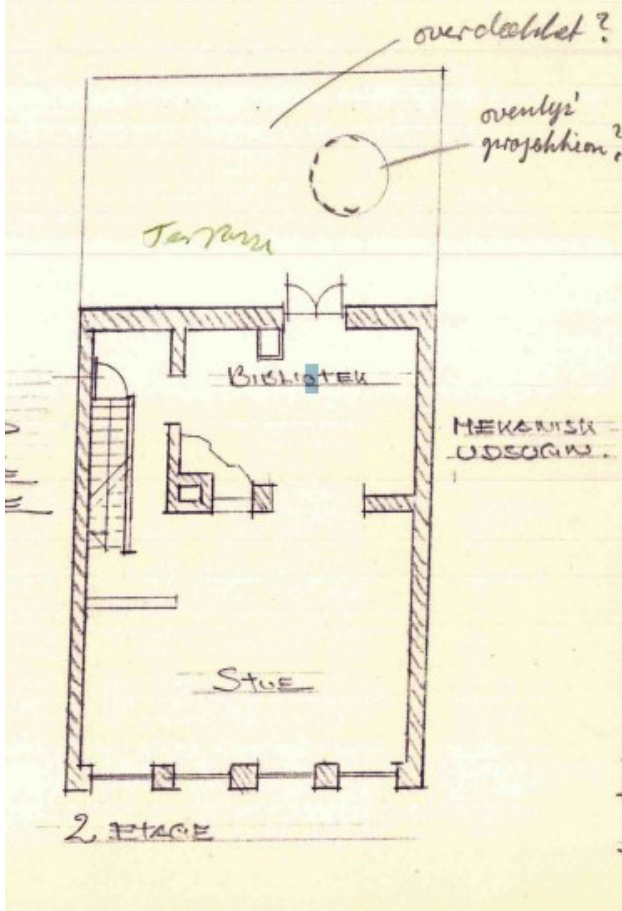
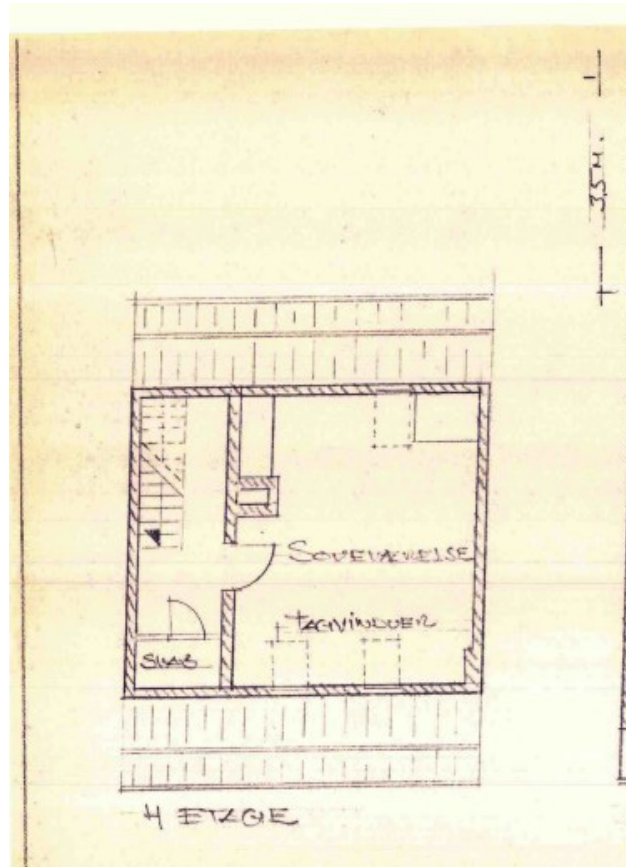
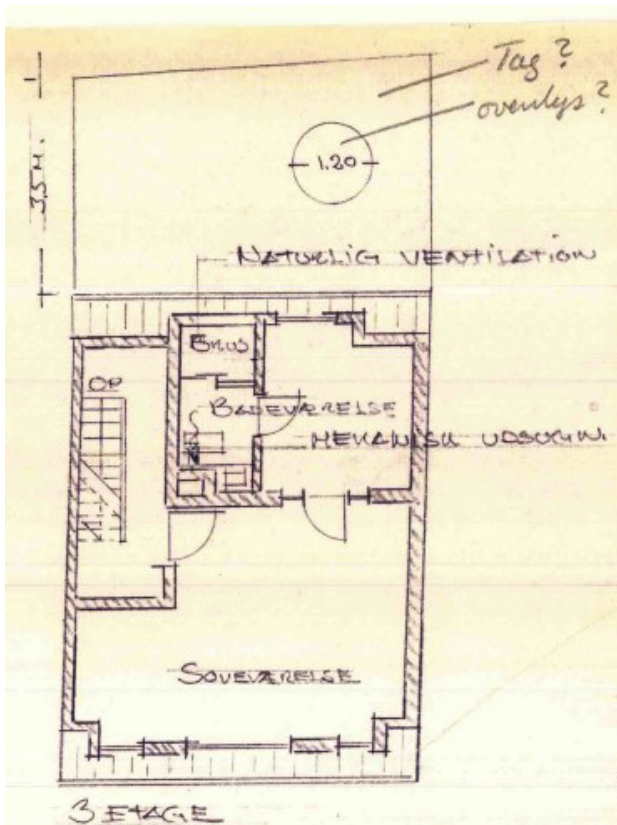
Kontantpris	DKK 20.000.000
Driftsomkostninger	DKK 91.259
Energimærke	C



Plantegning



Plantegning



Lejerliste

Lejemål		Areal m ²	Årlig leje DKK	Årlig leje pr. m ² DKK	Depositum/ forudb. leje DKK	Indflytning	Opsigelse	Regulering
Butik	Stue + kælder	124	184.956	1.492	70.913	01.04.2017	6 mdr.	NPI 01.04 min. 3 %
Bolig	1. - 4. sal	218	306.900	1.408	75.000	15.02.2025	Fraflytter 14.02.2028	NPI 01.02
Total		342	491.856		145.913			

Boligenheden forventes at kunne genudlejes til markedsleje på minimum kr. 2.000 m² årligt.

Lejen på erhvervsenheden vurderes til at ligge under markedsleje.

Økonomiske vilkår

	DKK	DKK pr. m ²
Erhvervsleje	184.956	
Boligleje	306.900	
Bruttolejeindtægter	491.856	1.438

Driftsomkostninger

Ejendomsskat	32.399	
Renovation, anslået	7.500	
Forsikring, anslået	19.000	
Fælles el m.m.	5.000	
Vedligehold, anslået	27.360	
Udgifter i alt	91.259	267

NOI	400.597	1.171
------------	----------------	--------------

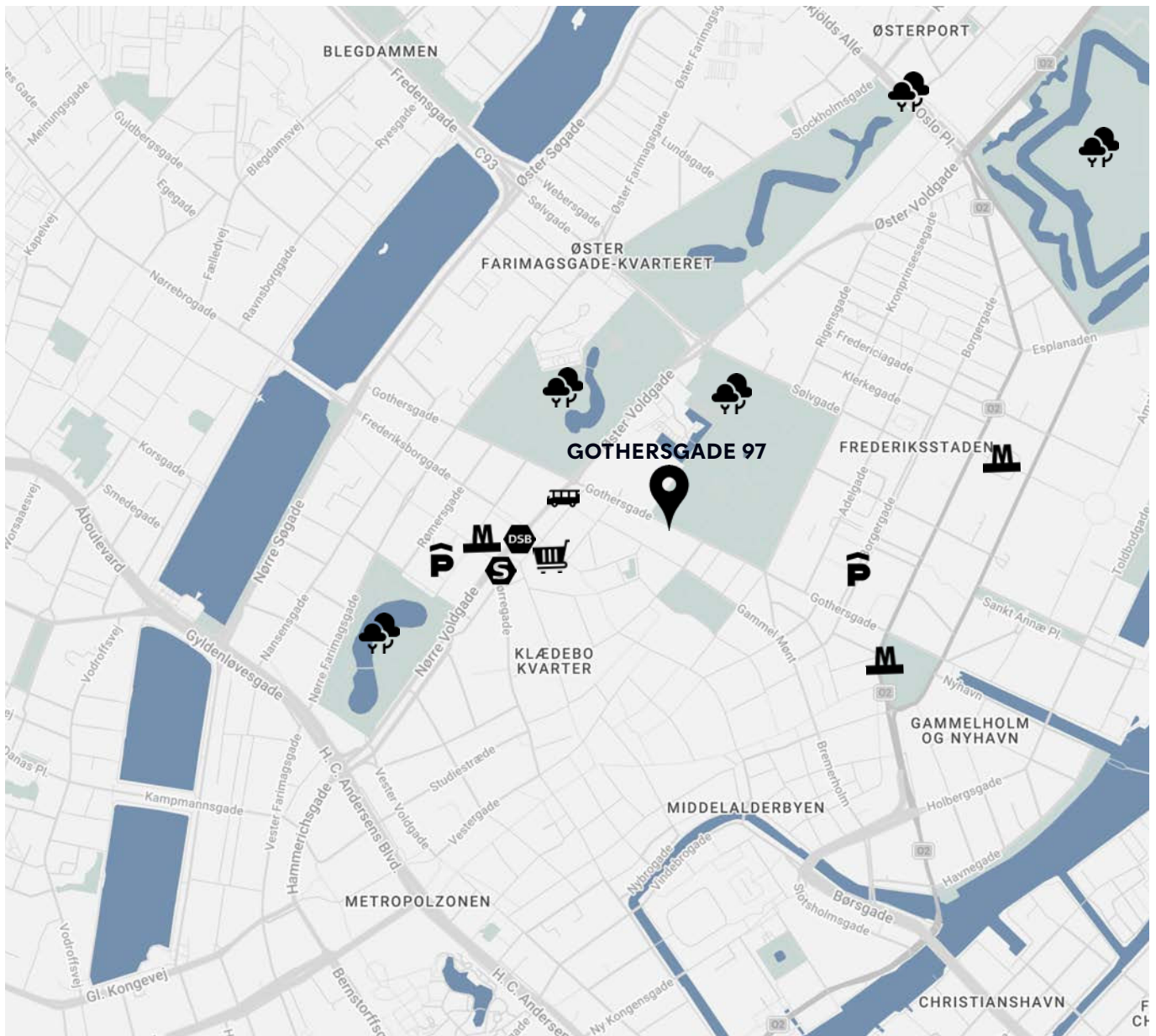
Salgspris	20.000.000	58.480
Deposita refusion	145.913	
Kapitalbehov	19.854.087	

Startafkast	2,0%
--------------------	-------------

Matrikel	134 Rosenborg Kvarter, København
Grundværdi	DKK 11.000.000

Der indgår ikke tinglysningsafgift og advokatombkostninger i beregning af startafkastet.





Borgergade & Israels Plads
650 meter



Nørreport Station
400 meter



Nørreport Station
400 meter



Linje 6A, 15E, 150S & 184
250 meter



Dagligvarer
400 meter



Kongens Have
25 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

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.