



SAGSNR. 260916368

STENGÅRDS ALLE 210-212, 2860 SØBORG

UDLEJNINGSEJENDOM

*8 bolig- & 3 erhvevslejemål beliggende i
Gladsaxe Kommune*



GOTTLIEB+PARTNERS

Highlights

Areal

627 m²



God infrastruktur



Udlejningsejendom med 8
bolig- og 3 erhvervslejemål



Afkast 4,6 %



Attraktiv beliggenhed



19.2 renoveret og udlejet til
det lejes værdi



Tæt på gode
indkøbsmuligheder



Gadeparkering



1 bolig ledig pr. 01.10.26



Tinglyst ejendomshandel

Området

Beliggende i Gladsaxe Kommune



Ejendommen er beliggende i Gladsaxe Kommune med relativt kort afstand til Søborg, Buddinge, Bagsværd og Kgs. Lyngby. Alle en del af Hovedstadsområdet, hvor mange ønsker at bo på grund af arbejdsmarkedet og den lette adgang til København.

Der er let adgang til offentlig transport og ligeledes til hovedfærdselsåre som Motorringvej 3 og Ringvej 3.

Der er et udbredt handelsliv både med Søborg Hovedgade og Bagsværd Hovedgade, hvor dagligvare- og specialbutikker er beliggende.

Med både flere folkeskoler og Gladsaxe Gymnasium i nærheden, er området meget attraktivt for børnefamilier.

Endelig er der ikke langt til skønne grønne områder, som Bagsværd Sø og Harreskoven.

Ejendommen

Ejendommen, som har en attraktiv hjørnebeliggenhed, er en yderst velholdt bolig- og erhvervsudlejningsejendom.

Ejendommen er opført i 1946 i mursten, med tag af tegl og opvarmes med Naturgas.

Ejendommen fremstår med nyere tag, vinduer fra 2011 i boliglejemålene og 2020 i erhvervslejemålene. Opgangen fremstår også ny-malet og med flot vinylbelægning.

Der er 8 boliglejemål, som fremstår med nyere køkkener og toilet- og bedefaciliteter. Lejemålene har pæne trægulve.

Boliglejemålene er 19.2 renoveret og udlejes til det lejedes værdi.

De 3 erhvervslejemål, som er udlejet til hhv. pizzeria, frisør, wellnes og kontor fremstår ligeledes rigtig pæne. Wellnes og kontor er udlejet på en samlet lejekontrakt.

Til ejendommen er mindre fælles have.

Der er p-pladser på gaden ude foran ejendommen.

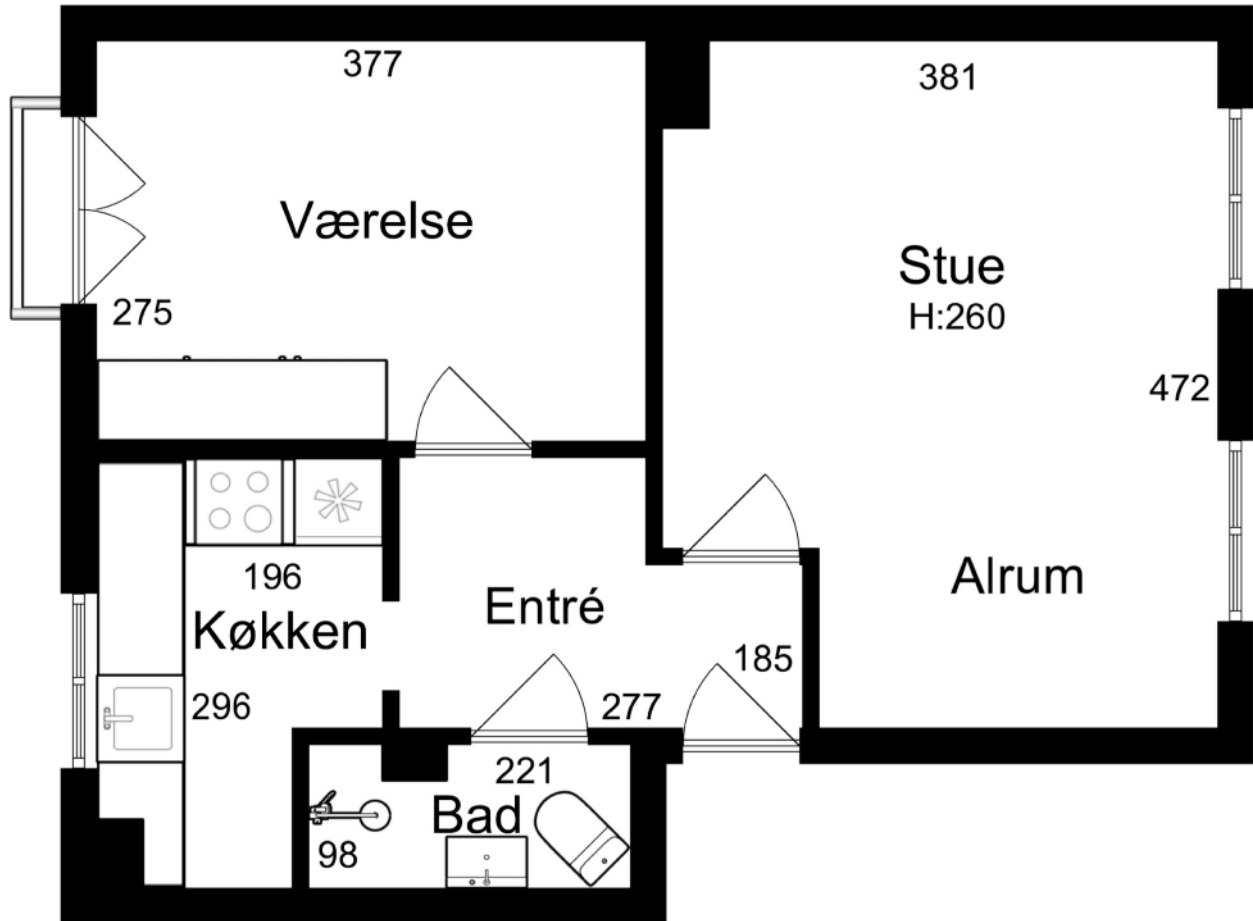


Boligareal BBR	420 m²
Erhvervsareal BBR	207 m²
Grundareal	726 m²
Energimærke	C & D

Kontant	DKK 19.000.000
Driftsomkostninger	DKK 227.362
Afkast	4,56 %

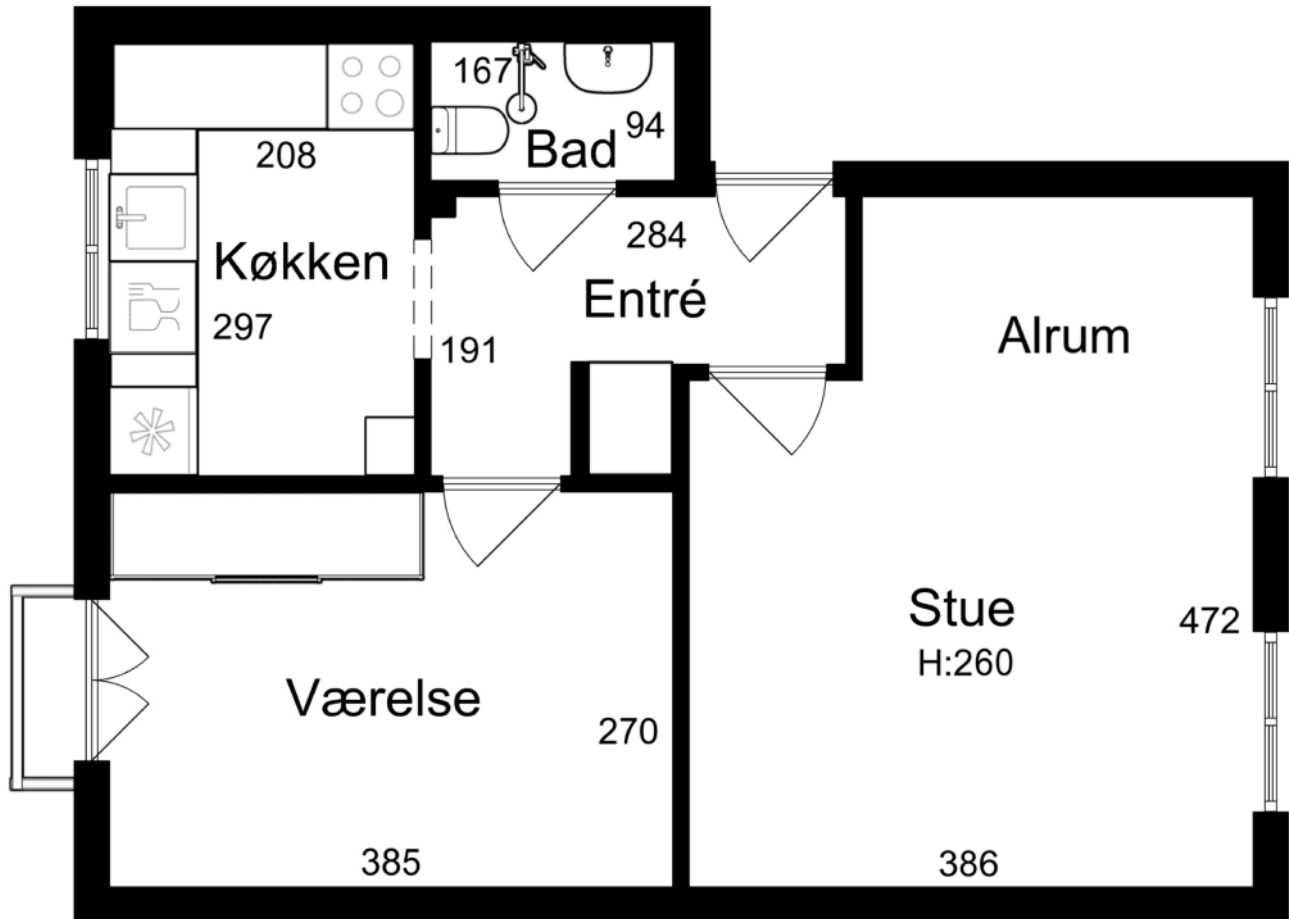
Plantegning

1. og 2. til højre

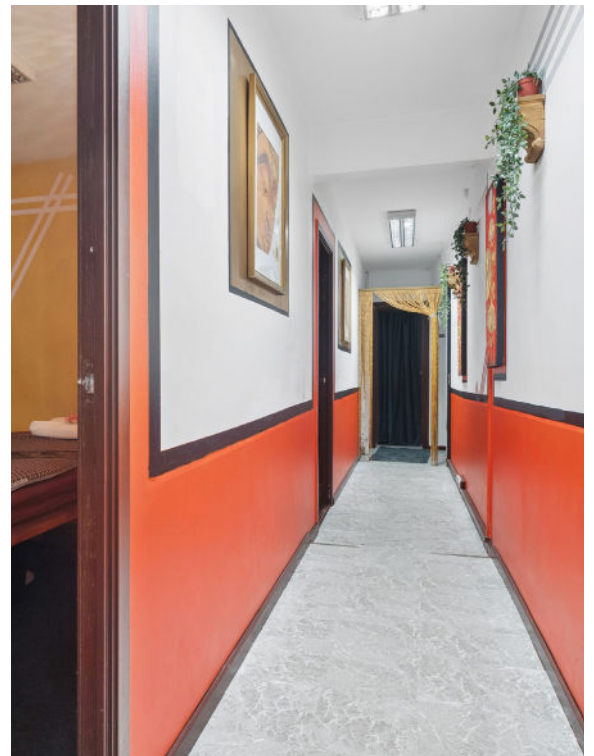


Plantegning

1. og 2. til venstre







Lejerliste

Nr.	Type	LK m ²	DKK / m ²	Årlig leje DKK	Dep DKK	Forudb. leje DKK	Start/ fraflytn.	Reg.	Ops. mdr.	Indv. vedl..
210 st.th.	erhverv	53	1.737	92.084	46.042		01.03.92	NPI	6	lejer
210 st.tv.	erhverv	101	1.620	163.623	81.812		01.01.21	NPI 3%	6	lejer
210 1.th.	§19 stk.2	53	1.679	88.975	22.244	22.244	15.03.22	NPI	3	lejer
210 1.tv.	§19 stk.2	53	1.703	90.247	22.562	22.562	01.08.24	NPI	3	lejer
210 2.th.	§19 stk.2	53	1.618	85.764	21.441	21.441	01.08.16	NPI	3	lejer
210 2.tv.	§19 stk.2	53	1.666	88.311	22.078	22.078	01.05.21	NPI	3	lejer
212 st.	erhverv	53	2.031	107.652	53.826		01.03.91	NPI	6	lejer
212 1.th.	§19 stk.2	51	1.691	86.225	21.556	21.556	01.01.26	NPI	3	lejer
212 1.tv.	Tomgang 1.10.26	53	1.700	90.100				NPI	3	lejer
212 2.th.	§19 stk.2	51	1.900	96.919	24.230	24.230	01.04.15	NPI	3	lejer
212 2.tv.	§19 stk.2	53	1.656	87.793	21.948	21.948	01.12.22	NPI	3	lejer
Total		627		1.077.389	360.188	163.542				

Bemærkninger til lejerliste

- ✦ Boligleje er fastsat udfra §19.2 - et lejedes værdi
- ✦ Boligareal i alt 420 m²
- ✦ Erhvervsareal i alt 207 m²
- ✦ Erhvervslejemål 210, st.th. er udlejet til Grill & Pizzeria
- ✦ Erhvervslejemål 210, st.tv. er udlejet til kontor og wellness. Lejemålet er momspligtigt
- ✦ Erhvervslejemål 212, st. er udlejet til frisør
- ✦ Boliglejemål 212, 1.tv. fraflyttes 30.09.26 og er umiddelbart ledig

Økonomiske vilkår

Indtægter	DKK	DKK/m ²
Boligleje	714.029	1.700
Erhvervsleje	363.360	1.755
Bruttoindtægter i alt	1.077.389	1.718

Driftsbudget

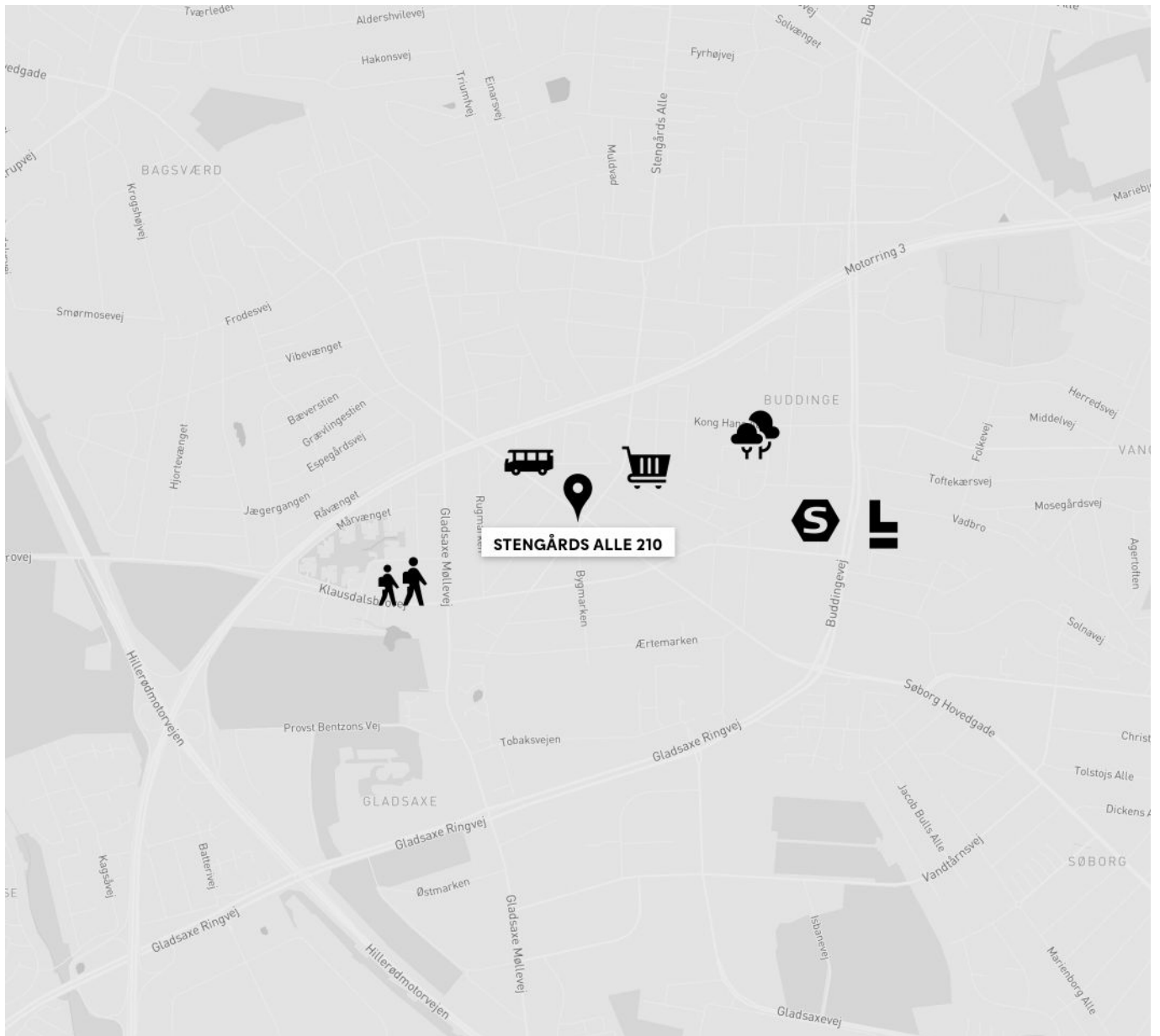
Grundskyld, 2026	27.955	
Renovation, 2026	39.143	
Rottebekæmpelse, 2026	374	
Forsikring, 2026	20.977	
Fælles el, vand m.m., anslået	16.319	
Vicevært, anslået	20.000	
Administration, anslået	39.267	
Udvendig vedligeholdelse (GI)	121.011	
Sparet §120	-57.684	
Driftsbudget i alt	227.362	363

Nettooverskud	850.027	1.356
----------------------	----------------	--------------

Udbudspris	19.000.000	30.303
Tinglysning	115.850	
Advokat, anslået	40.000	
Refusion depositaog forudbetalt husleje	-523.730	
Kapitalbehov i alt	18.632.120	

Startafkast	4,56 %	
--------------------	---------------	--

- ✦ Matrikel 10ds Gladsaxe
- ✦ Skattepligtig grundværdi DKK 7.807.200
- ✦ §120 saldo pr. 31.12.2025 DKK -1.986.000



Gladsaxe Skole
850 meter



Buddinge station
950 meter



Buddinge
1,1 km



Stengårds Allé
50 meter



Netto
100 meter



Kong Hans Have
900 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 præsenteringsmateriale 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.