



SAGSNR. 261005371

STRANDGADE 46A, KLD., 1401 KØBENHAVN K

ERHVERVSEJERLEJLIGHED

156 m² i fredet købmandsgård på Christianshavn



GOTTLIEB+PARTNERS

Highlights

Erhvervsareal

156 m²



Christianshavn tæt på
havnen



Fredet købmandsgård fra
1734



Udbudspris DKK 4,4 mio.



Egen indgang fra gade og
gård



Eget køkken og badeværelse



Indkøb inden for gåafstand



500 meter til Christianshavn
Metro



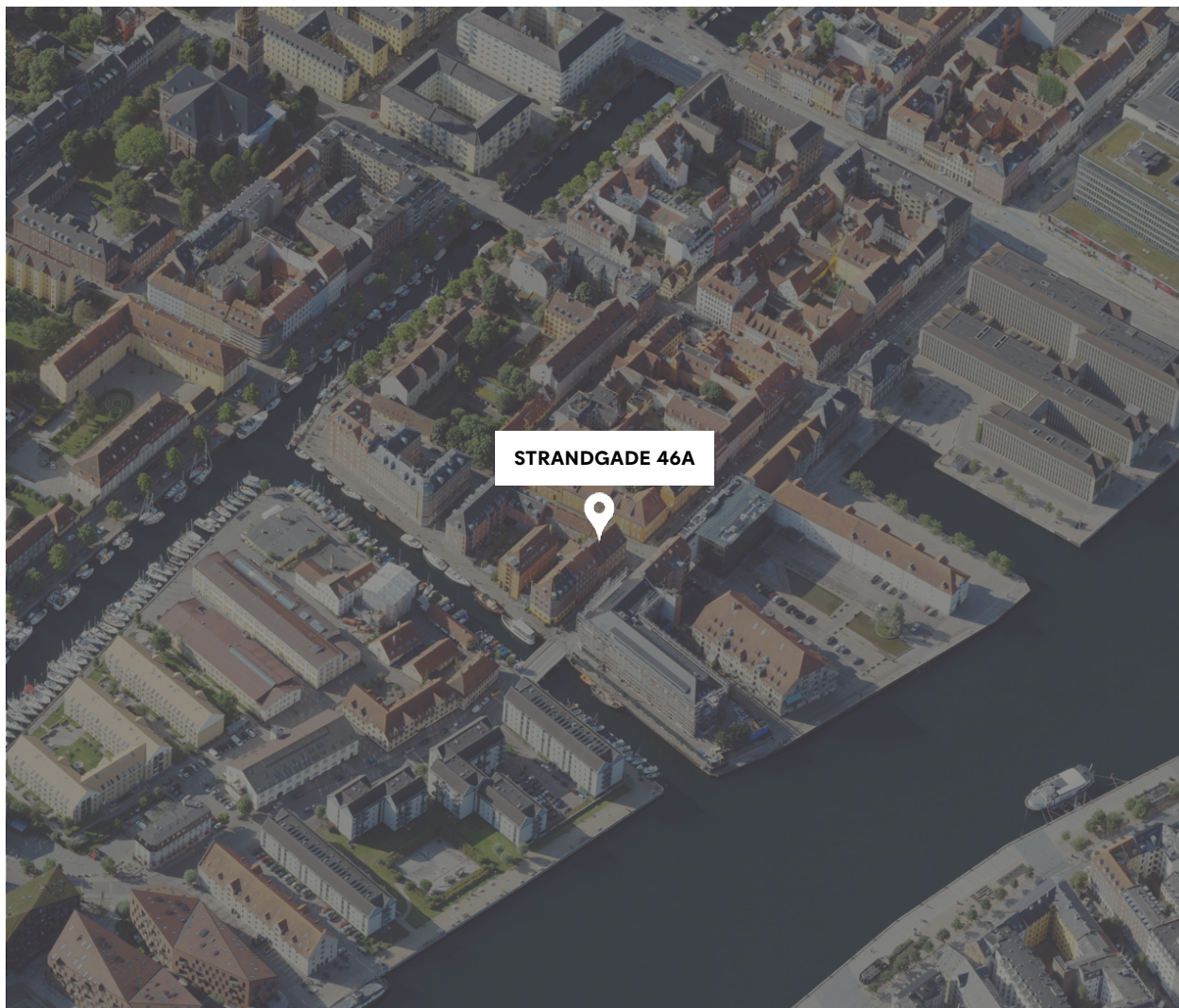
Grøn gård med brosten



Sælges til fuld disposition

Området

Historisk havnekvarter midt i København



Strandgade ligger på Christianshavn mellem Christianshavns Kanal og Inderhavnen og er en af byens ældste og bedst bevarede gader. Kvarteret er præget af fredede købmandsgårde og pakhuse fra 1600- og 1700-tallet og har et roligt, historisk miljø midt i byen.

Inden for gåafstand finder man restauranter, caféer, dagligvarebutikker og grønne områder som Christianshavns Vold.

Transportmæssigt er beliggenheden særdeles god. Christianshavn Metrostation ligger 500 meter fra ejendommen med direkte forbindelse til Kongens Nytorv, Nørreport og Københavns Lufthavn. Via Inderhavnsbroen, cykel- og gangbroen over havnen, er der få minutters vej til Nyhavn og Kongens Nytorv. Desuden kører der busser fra Knippelsbro 300 meter fra ejendommen.

Ejendommen er reguleret af lokalplan nr. 283 Havnemøllen, der udlægger området til boligformål. Lokalplanen er ikke til hinder for, at eksisterende lovlig anvendelse fortsætter.

Ejendommen

Strandgade 46A, kld. er ejerlejlighed nr. 2 på matr.nr. 566 Christianshavns Kvarter, København, og ligger i Andreas Bjørns Gård, en købmandsgård opført i 1734 i mursten med tegltag.

Ejendommen blev fredet i 1973 og har den højeste bevaringsværdi i SAVE-registreringen.

Lejligheden ligger i underetagen og har et tinglyst areal på 156 m², der i BBR er registreret som erhvervsareal.

Den er indrettet med entré, stue, alrum, tre værelser, køkken og badeværelse.

Lokalerne fremstår lyse med hvidmalede vægge og bjælkelofter og har vinduer mod både gade og gård.

Der er egen indgang fra Strandgade samt trappe op til ejendommens brostensbelagte gård. Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Lejligheden er ledig og overtages til købers fulde disposition.

Den historiske ramme, de lyse lokaler med egen indgang og den centrale beliggenhed på Christianshavn giver lejligheden en særlig karakter og gør den attraktiv for både brugere og investorer.



Erhvervsareal	156 m²
Etage	Underetage
Fordelingstal	7/77

Pris	DKK 4.400.000
Pris pr. m ²	DKK 28.205
Omkostninger	DKK 48.827



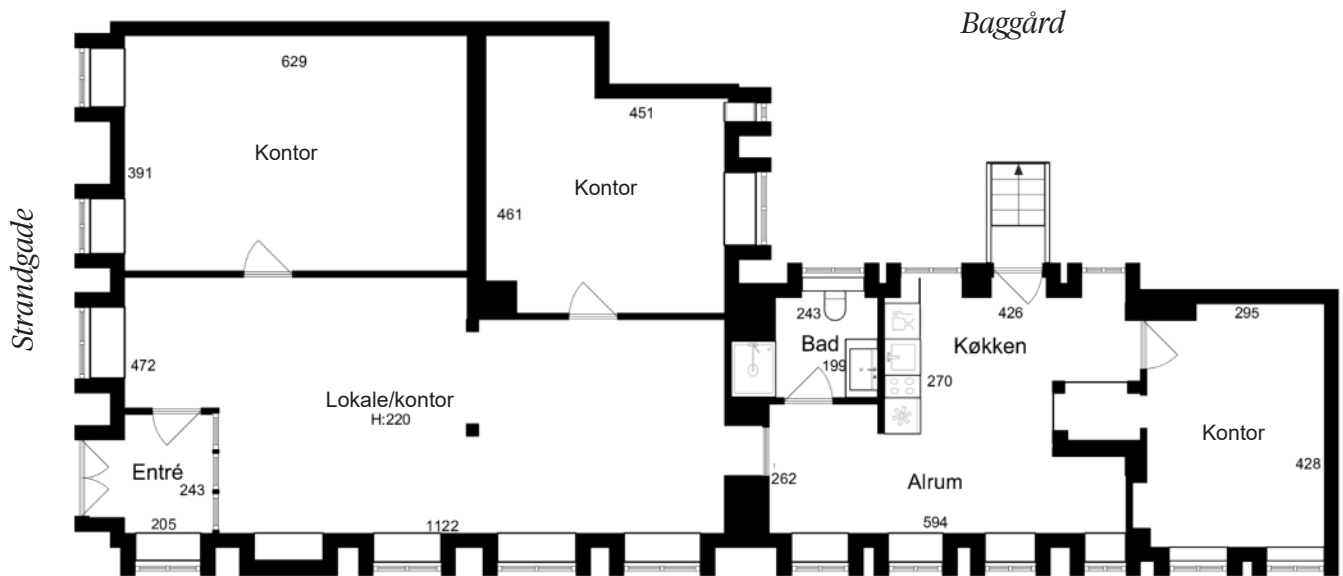
Økonomiske vilkår

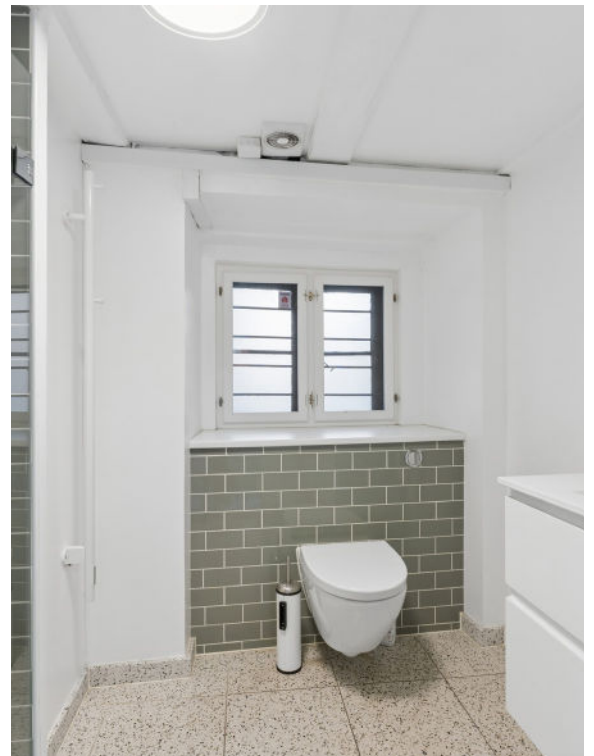
Indtægter	DKK	DKK/m ²
Anslået markedsleje	312.000	2.000
Bruttoindtægter i alt	312.000	2.000
Omkostninger		
Fællesudgifter	45.370	291
Rottebekæmpelse	337	2
Administration (anslået)	3.120	20
Driftsbudget i alt	48.827	313
Nettooverskud	263.173	1.687
Udbudspris	4.400.000	
Startafkast	5,98 %	

Bemærkninger

- Opgørelsen er uden tinglysningsafgift og advokatomkostninger.
- Beregningen forudsætter fuld udlejning til en anslået markedsleje på DKK 2.000 pr. m², jf. udlejningsreferencerne på side 9. Lejligheden er ledig ved overtagelse.
- Ejendommen er fredet, og der betales derfor ikke grundskyld.
- Der er indsendt ansøgning om ændring af anvendelsen til kode 329, anden bygning til kontor, handel og lager (Københavns Kommune, sag S2026-7936).
- Handlen gennemføres som en tinglyst ejendomshandel.

Plantegning





Lejemarkedet

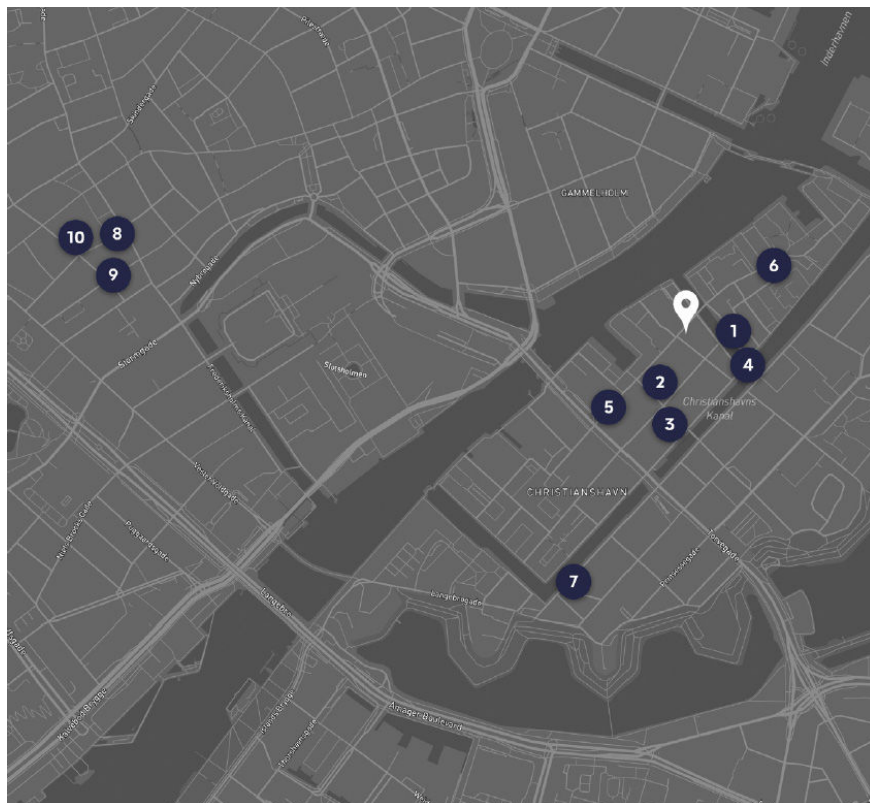
Kontorudlejninger på Christianshavn og i Indre By

Christianshavn er et attraktivt område for mindre kontorvirksomheder, der ønsker karakterfulde lokaler tæt på Indre By, kanalerne og Metroen.

Referencerne omfatter ti kontorlejemål på 100-300 m², der er udlejet i 2024 til 2026 på Christianshavn og i Indre By. Bruttolejen ligger mellem DKK 1.550 og 2.400 pr. m² og er i gennemsnit DKK 1.932 pr. m².

Strandgade 46A, kld. har egen indgang fra gaden og vinduer mod både gade og gård i en fredet købmandsgård fra 1734.

Markedslejen vurderes på den baggrund til DKK 2.000 pr. m², svarende til DKK 312.000 årligt eller DKK 26.000 pr. måned.



Udlejningsreferencer, Christianshavn og Indre By, 2024-2026:

	Adresse	m ²	Bruttoleje DKK / m ²
1	Wilders Plads 9A, 1. sal	145	1.593
2	Strandgade 36D, 4. sal	124	1.550
3	Wildersgade 51, 3. sal	272	1.750
4	Wilders Plads 8E, 1. sal	120	2.100
5	Wildersgade 43A, 1. sal	102	1.700
6	Strandgade 98, 3. sal	300	2.265
7	Overgaden Oven Vandet 8, mezz.	111	2.400
8	Nytorv 17, 2. sal	220	2.150
9	Nytorv 19, 1. sal	144	1.882
10	Nytorv 19, 4. sal	100	1.932



Christiansborg
1000 meter



Nyhavn
950 meter



Føtex
300 meter



Knippelsbro
300 meter



Christianshavn St.
500 meter



Christianshavns Vold
400 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.