

SAGSNR. 261007372SAE

LINNÉSGADE 22D, KLD. TV., 1361 KØBENHAVN K

ERHVERVSEJERLEJLIGHED

160 m² ved Nørreport

GOTTLIEB+PARTNERS

Highlights

Erhvervsareal

160 m²

Centralt ved Nørreport og Torvehallerne

Klassisk etageejendom fra 1885

Udbudspris DKK 2,2 mio.

Lyse, nyistandsatte lokaler

Eget køkken og badeværelse

Indkøb inden for gåafstand

100 meter til Nørreport Metro og S-tog

Franske døre til grøn gård

Sælges til fuld disposition

Området

Centralt i Indre By ved Nørreport



Linnésgade ligger i Indre By mellem Nørreport Station, Torvehallerne og Botanisk Have. Gaden er præget af klassiske etageejendomme fra slutningen af 1800-tallet med butikker og caféer i gadeplan, og området er et af byens mest levende og efterspurgte.

Torvehallerne og Israels Plads ligger 150 meter fra ejendommen, og inden for gåafstand finder man dagligvarebutikker, restauranter og grønne områder som Botanisk Have, Ørstedsparken og Kongens Have.

Transportmæssigt er beliggenheden blandt de bedste i København. Nørreport Station ligger 100 meter fra ejendommen med Metro, S-tog, regionaltog og busser, og der er direkte metroforbindelse til Kongens Nytorv, Christianshavn og Københavns Lufthavn. Q-Park under Israels Plads ligger 400 meter fra ejendommen.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan. I Kommuneplan 2024 ligger den i rammeområde B4, der er udlagt til boligområde. Planlægningen er ikke til hinder for, at eksisterende lovlig anvendelse fortsætter.

Ejendommen

Linnésgade 22D, kld. tv. er ejerlejlighed nr. 29 på matr.nr. 96 Nørrevold Kvarter, København, og ligger i en etageejendom opført i 1885 i mursten.

Bygningen har bevaringsværdi 3 og er energimærket C.

Lejligheden ligger i kælderetagen og har et tinglyst areal på 130 m².

Enheden er registreret med anvendelsen til lager (kode 323) og et samlet erhvervsareal på 160 m², der omfatter en andel på 30 m² af ejendommens fælles adgangsarealer.

Enheden er desuden registreret med eget køkken med afløb, ét badeværelse og ét toilet, mens bygningen som helhed er registreret som etageboligbygning (kode 140).

Den er indrettet med køkken, badeværelse og flere lyse rum med vinduer og franske døre mod ejendommens grønne gård. Lokalerne fremstår nyistandsatte med lyse trægulve og hvidmalede vægge.

Adgangen sker via ejendommens gård og trappeopgang. Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Lejligheden er ledig og overtages til købers fulde disposition.

Den centrale beliggenhed ved Nørreport, de nyistandsatte lokaler og den direkte adgang til gården gør lejligheden attraktiv for både brugere og investorer.



Erhvervsareal	**160 m²**
Etage	**Kælder**
Fordelingstal	**65/2.663**

Pris	**DKK 2.200.000**
Pris pr. m²	**DKK 13.750**
Omkostninger	**DKK 31.136**







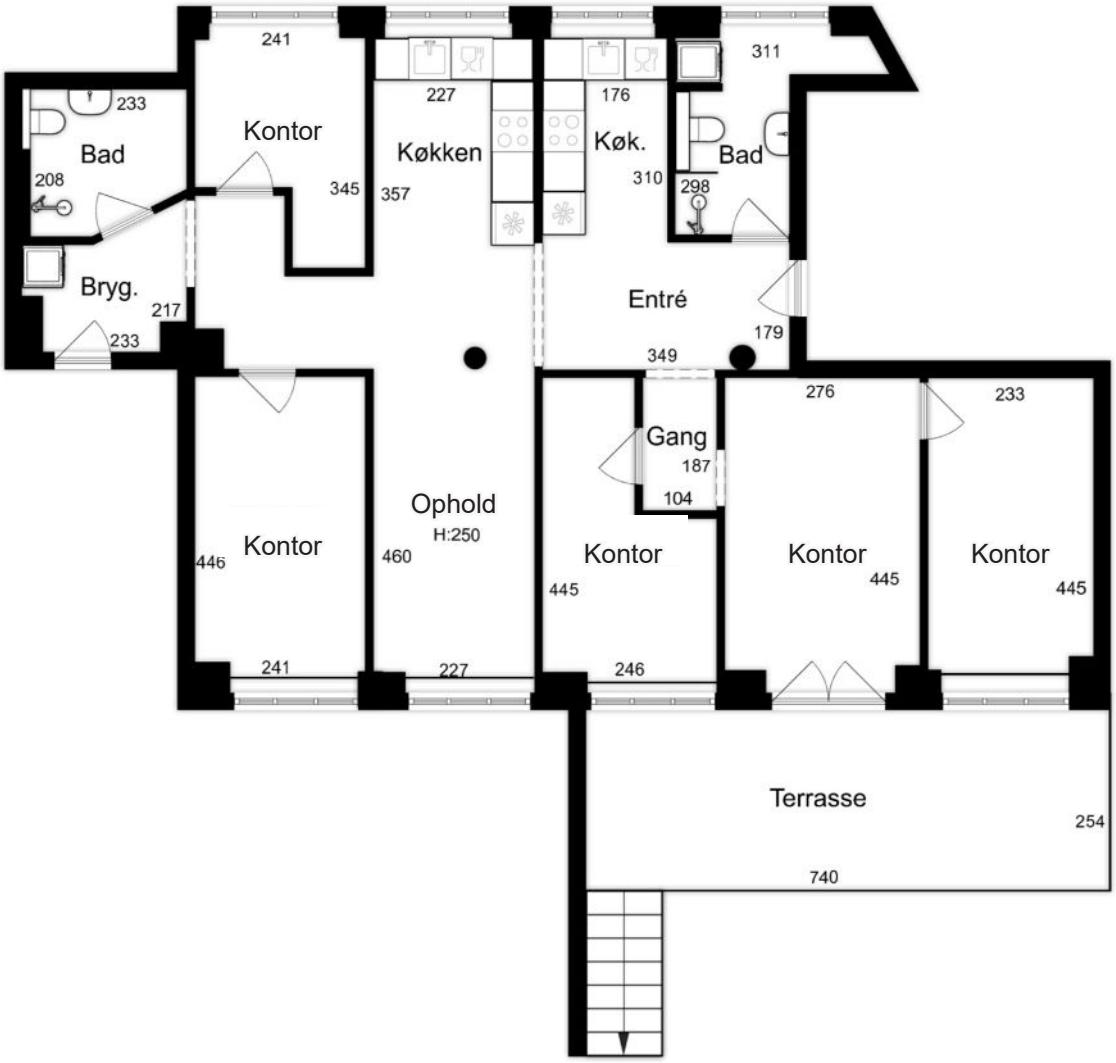
Økonomiske vilkår

Indtægter	*DKK*	*DKK/m²*
Markedsleje minimumsvurdering	195.000	1.219
Bruttoindtægter i alt	**195.000**	**1.219**
Omkostninger		
Ejendomsskatter	4.671	29
Fællesudgifter	21.265	133
Administration (anslået)	5.200	33
Driftsbudget i alt	**31.136**	**195**
Nettooverskud	**163.864**	**1.024**
Udbudspris	**2.200.000**	
Startafkast	**7,45 %**	

Bemærkninger

- Opgørelsen er uden tinglysningsafgift og advokatomkostninger.
- Beregningen forudsætter fuld udlejning til en anslået markedsleje på DKK 1.219 pr. m², jf. udlejningsreferencerne på side 9. Lejligheden er ledig ved overtagelse.
- Fællesudgifterne er opgjort efter administrators oplysninger. Varme og vand opkræves a conto via ejerforeningen og er ikke medregnet.
- Ejerlejligheden er i BBR registreret som enhed til lager (kode 323).
- Handlen gennemføres som en tinglyst ejendomshandel.

Plantegning









Lejemarkedet

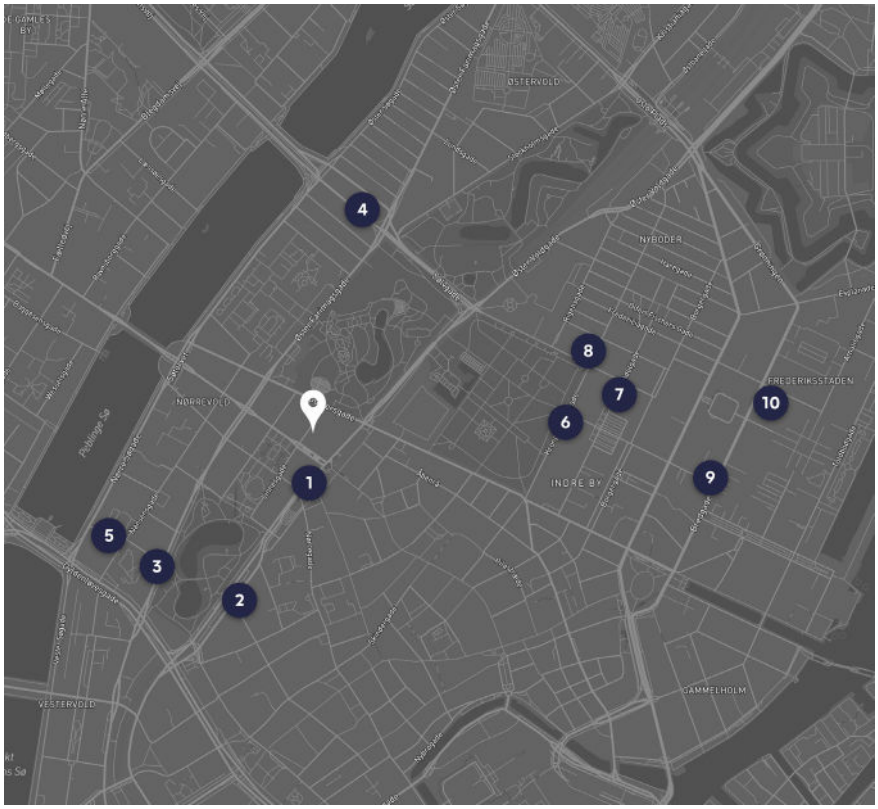
Kontorudlejninger i Indre By omkring Nørreport

Området omkring Nørreport er attraktivt for mindre kontorvirksomheder, der ønsker en central adresse med direkte adgang til metro, S-tog og regionaltog.

Referencerne omfatter ti kontorlejemål på 50-270 m², der er udlejet i 2025 og 2026 i Indre By omkring Nørreport og Kongens Have. Bruttolejen ligger mellem DKK 1.250 og 2.395 pr. m² og er i gennemsnit DKK 1.807 pr. m². De to kælderlejemål er udlejet til DKK 1.250 og 1.984 pr. m².

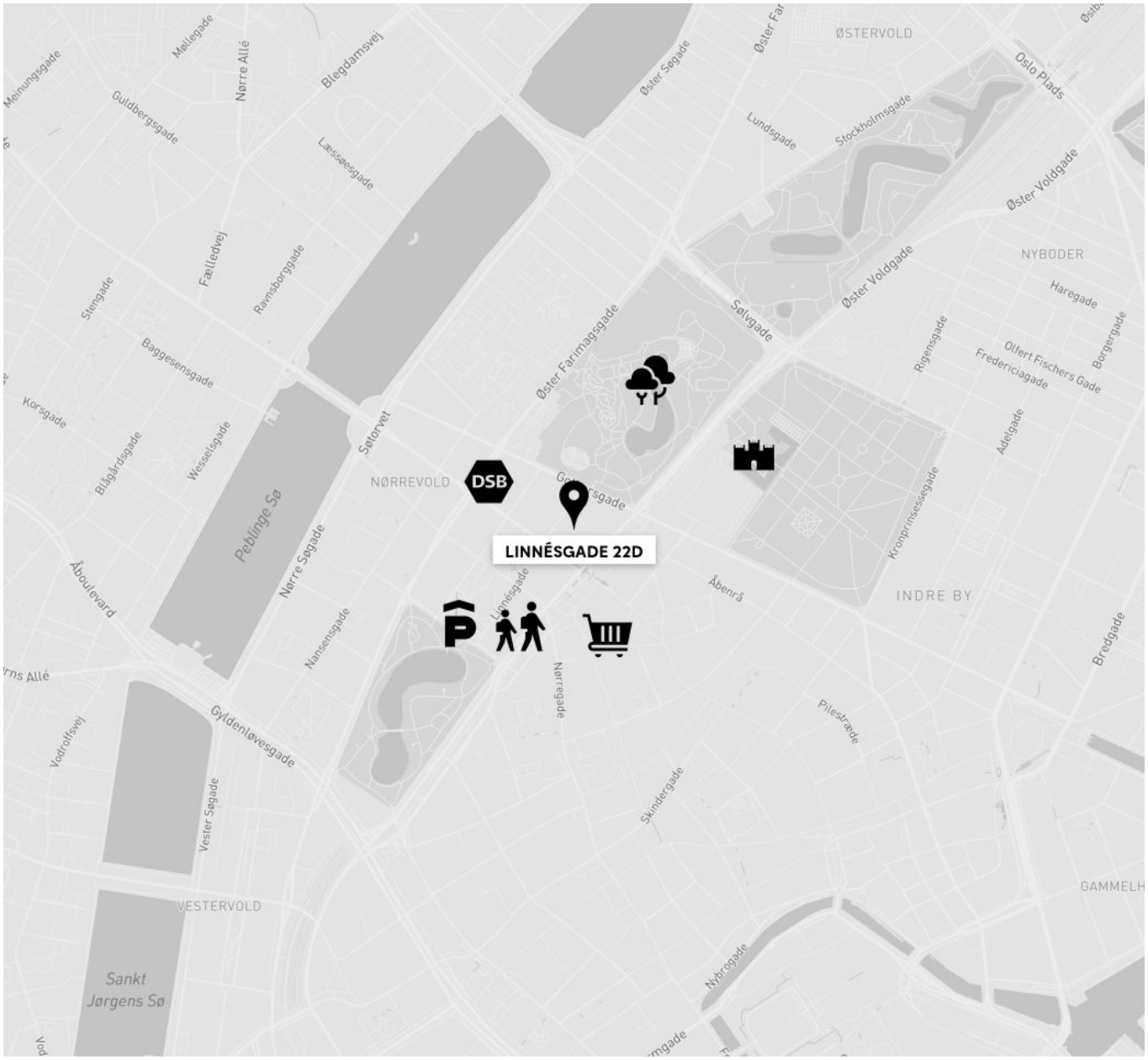
Linnésgade 22D, kld. har nyistandsatte lokaler med vinduer og franske døre mod gården og ligger 100 meter fra Nørreport Station.

Markedslejen vurderes på den baggrund til DKK 1.219 pr. m², svarende til DKK 195.000 årligt eller DKK 16.250 pr. måned.



Udlejningsreferencer, Indre By, 2025-2026:

	Adresse	m²	Bruttoleje DKK / m²
1	Frederiksborggade 22, 1. sal	200	2.395
2	Nørre Voldgade 22, 1. sal	96	1.700
3	Nørre Farimagsgade 11, stuen	228	1.600
4	Sølvgade 90	171	1.652
5	Turesensgade 29B, kælder	52	1.984
6	Kronprinsessegade 36	270	1.860
7	Kronprinsessegade 46A, kælder	178	1.250
8	Kronprinsessegade 46D, 2. sal	191	1.850
9	Dronningens Tværgade 2A, 2. sal	224	1.783
10	Fredericiagade 15B, stuen	147	2.000



Rosenborg Slot
600 meter

N. Zahles Skole
300 meter

Botanisk Have
550 meter

Netto
200 meter

Q-Park Israels Plads
450 meter

Nørreport St.
150 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.