

# Investeringsejendom – 1. års egenkapitalforrentning (ROE) på 10,13%.



## Investeringsejendom med ejerlejligheder

## TIL SALG

Callisensvej 36

**Kontantpris 26.750.000 Kr.**

- Totalstandsats Palæejendom ejerlejligheder - Hellerup

ROE 10,13 %

- Ejerlejligheder tæt på strandvejen og stationen

Afkast 3,22 %

- Fri lejefastsættelse i lejlighederne

Boligareal 606 m<sup>2</sup>

- Investering, formueplacering, eget brug, frasalg.

Sags nr. SH2900SBH



# Investeringsejendom Totalstandsats Palæejendom med ejerlejligheder – Hellerup

## Totalstandsats palæejendom med ejerlejligheder med ROE afkast på 10,13 %

Unik mulighed for at erhverve en ejerlejlighedsejendom, der er udlejet efter reglerne om fri lejefastsættelse.

Ejendommen er en smuk palæejendom i Hellerup opdelt i to ejerlejligheder, således at man overtager selve ejendommen og frit kan disponere over, hvorvidt lejlighederne forsat skal være samlet eller ej.

Lejlighederne er fuldt udlejet efter reglerne om fri lejefastsættelse, hvorfor der ingen bekymringer er i forhold til lejeniveauet og huslejenævnet.

## Callisensvej 36, 2900 Hellerup

Palæejendom er med to store herskabsejerlejligheder på hver ca. 300 m<sup>2</sup>, der er blevet konverteret fra erhverv til bolig i 2015, og er dermed udlejet efter reglerne om fri lejefastsættelse.

Lejlighederne og ejendommen er gennemgribende renoveret i 2015, herunder med nye vindue, fuldpudset facade og nyt ægte skifertag samt nye VVS- og elinstallationer. Renoveringen er udført med stor respekt for ejendommens mondæne udtryk og stil, hvilket blandt andet indebærer massive slideparket etc.

Ejendommen har en god placering, hvilket betyder at man får det bedste fra både Hellerup og Østerbro. Med placeringen i Ambassadekvarteret får man et unikt og eftertragtet kvarter, hvor børn og voksne stortrives i trygge rammer på de hyggelige villaveje med mondæne ejendomme og flotte omgivelser. Denne beliggenhed giver et roligt miljø tilbagetrukket fra den larmende by og med langt mere frisk luft omkring sig end resten af Østerbro. På Callisensvej får I derfor både en ejendom tæt ved vandet og Hellerup Strand samt lystbådehavnen, men samtidig også tæt på Strandvejens unikke handelsstrøg, spændende butikker og flotte omgivelser.

Lejlighederne mondæne karakter og ejendommens beliggenhed bevirker, at der ikke er tomgang i ejendommen.

Desuden er der en sjælden nærhed til alt hvad en lejer kan ønske sig, f.eks. sports- og fritidstilbud, flere populære institutioner samt nogle af Danmarks bedste skoler, herunder internationale skoler. Der er kun 100 meter til offentlig transport via Hellerup Station og ejendommen ligger tæt på motorvejsnettet, hvorfor transportmulighederne er i top.

## Callisensvej 36, 2900 Hellerupvej

### Offentlige forhold

Energimærkning	Ja
Byggesager	Nej
Olietank	Ja.
Zonestatus	Byzone
Varmeforsyning	Fjernvarme
Vejforsyning	Offentlig
Aktuelle afløbsforhold spildevandsforsyningens renseanlæg	Afløb til
Aktuel vandforsyning	Alment forsyning
Jordforurening kortlagt.	Matriklen er ikke
Huslejenævn sager	Nej.
<b>Fakta om ejendommen</b>	
Kommune	Gentofte
Matr. Nr.	0001fa, Hellerup
Benyttelse	Beboelse
Arealer BBR	530 m <sup>2</sup>
Boligareal	516 m <sup>2</sup>
Kælder	195 m <sup>2</sup>
Tingbog grundareal	
6bb	990 m <sup>2</sup> heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Off. Vurdering 2018	
St./1.sal Ejendomsværdi	5.300.200/6.950.000 kr.
Grundværdi	2.024.500 kr.

Lejeindtægter	Areal i m <sup>2</sup>	Leje pr. m <sup>2</sup>	Årlig leje
Udlejet, st. Callisensvej 36	301	1.595	480.000
Udlejet, 1.sal Callisensvej 36	305	1.574	480.000
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>606</b>		<b>960.000</b>
<b>Udlejerbetalte driftsomkostninger</b>			
Ejendomsskattebillet Callisensvej 36	41.162		
Forsikring Callisensvej 36	10.767		
Renovation	5.700		
Udvendig vedligeholdelse, anslået 50 kr./m <sup>2</sup> - 606 m <sup>2</sup>	30.300		
Ejendomsadministration, anslået	7.000		
<b>Udlejerbetalte driftsomkostninger i alt</b>	<b>104.929</b>		<b>-104.929</b>
<b>Nettleje til forrentning af købesum</b>			<b>855.071</b>
<b>KONTANTPRIS</b>			<b>26.750.000</b>
<b>INVESTERET KAPITAL</b>			<b>-</b>
Kontanpris			26.750.000
Købsomkostninger, anslået			50.000
Refusion af saldi for kontant depositum og forudbetalt leje			240.000
<b>INVESTERET KAPITAL I ALT</b>			<b>26.560.000</b>
<b>SVARENDE TIL 1. ÅRS AFKAST PÅ</b>			<b>3,22%</b>
<b>Pris pr. m<sup>2</sup></b>			<b>44.142</b>









