

# Selskabshandel med første års egenkapitalforrentning (ROE) på 9,95%.



## Beboelsejendom

Christianshvilevej 6 , 2920 Charlottenlund

- Ejendommen er gennemgribende renoveret
- Indeholder 5 lejligheder - alle udlejet
- Centralt beliggende og med nemt grundstykke
- Oplagt for den passive investering

## TIL SALG

**Kontantpris 22.500.000 Kr.**

ROE 9,95 %

Afkast 3,15 %

Etageareal 530 m<sup>2</sup>

Sags nr. SH2920SC6



## Beboelseejendom Christianshvilevej 6, 2920 Charlottenlund

Lejeindtægter	Areal i m <sup>2</sup>	Leje pr. m <sup>2</sup>	Årlig leje
udlejet, st.tv.	73	1.479	108.000
Udlejet, st.th.	73	1.479	108.000
Udlejet, 1.sal	121	1.577	190.800
Udlejet, 2.sal	121	1.577	190.800
Udlejet, 3.sal	121	1.577	190.800
Kælder Fælles	21	-	-
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>530</b>		<b>788.400</b>
<b>Udlejerbetalte driftsomkostninger</b>			
Ejendomsskattebillet 2020	4.784		
Forsikring	6.800		
Renovation jf skattebillet 2020	8.250		
Rottebekæmpelse jf. skattebillet 2020	393		
Fælles-el	2.400		
Vicevært	20.000		
Varmeregnskab	3.000		
Udvendig vedligeholdelse, anslået 50 kr./m <sup>2</sup> - 530 m <sup>2</sup>	26.500		
Ejendomsadministration, anslået	12.000		
<b>Udlejerbetalte driftsomkostninger i alt</b>	<b>84.127</b>		<b>-84.127</b>
<b>Nettoleje til forrentning af købesum</b>			<b>704.273</b>
<b>KONTANTPRIS</b>			<b>22.500.000</b>
			-
<b>INVESTERET KAPITAL</b>			
Kontantpris			22.500.000
Købsomkostninger, anslået			75.000
Refusion af saldi for kontant depositum og forudbetalt leje			197.100
<b>INVESTERET KAPITAL I ALT</b>			<b>22.377.900</b>
<b>SVARENDE TIL 1. ÅRS AFKAST PÅ</b>			<b>3,15%</b>

### Christianshvilevej 6, 2920 Charlottenlund

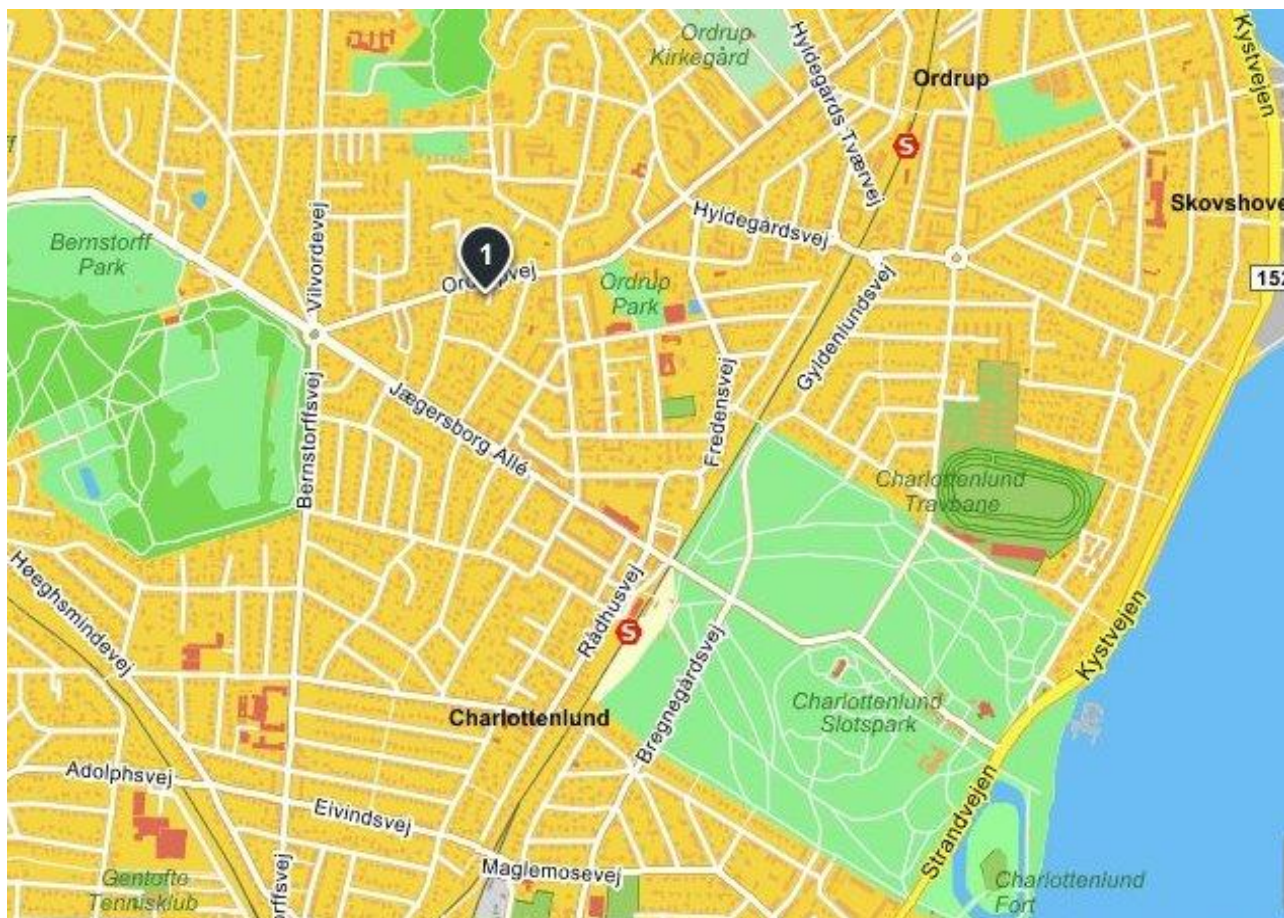
#### Offentlige forhold

Energimærkning	ja
Byggesager	ja
Olietank	Nej.
Zonestatus	Byzone
Varmeforsyning	Fjernvarme
Vejforsyning	Offentlig
Aktuelle afløbsforhold spildevandsforsyningens renseanlæg	Afløb til
Aktuel vandforsyning	Alment forsyning
Jordforurening kortlagt.	Matriklen er ikke
Huslejenævn sager	Nej.

#### Fakta om ejendommen

Kommune	Gentofte
Matr. Nr.	0004aa, Bernstorff
Benyttelse	Beboelse
Arealer BBR	530 m <sup>2</sup>
Boligareal	424 m <sup>2</sup>
Kælder	106 m <sup>2</sup>
Tingbog grundareal	
6bb	142 m <sup>2</sup>
heraf vej	0 m <sup>2</sup>
Off. Vurdering 2018	
Ejendomsværdi	7.850.000 kr.
Grundværdi	306.700 kr.





Christianshvillevej 6, 2920 Charlottenlund

**Til Salg – sjældent udbudt beboelsesejendom.**

Ejendommen med 5 udlejet lejligheder er gennemgribende renoveret fra 2018 til 2019.

Nu udbydes denne centralt beliggende og gennemrenoverede småhusejendom på 530 m<sup>2</sup> fra år 1878, som indeholder 5 lejligheder samt kælder.

Ejendommen har været igennem en nænsom og gennemgribende renovering siden den nuværende ejer overtog ejendommen.

Lejlighederne i stueetagen er hver på samlet 73 m<sup>2</sup> som er gennemgribende renoverede med materialer af højeste kvalitet. Lejlighederne indeholder i stueplan køkken, soveværelse samt stue, hvorfra der er indvendig trappe med nedgang til stort badeværelse med vaskesøjle samt viktualierum. Der er gulvvarme, massive egetrægulve, nye elinstallationer, nye døre indvendig samt hoveddør etc.

Lejlighederne på hhv. 1, 2 og 3 sal på samlet 121 m<sup>2</sup> som ligeledes er gennemgribende renoverede med samme materialevalg af høj kvalitet. Lejlighederne er indrettet med stort åbent køkken og stue ud i et rum samt med et helt nyt badeværelse, herudover er der fordelingsgang og yderligere

to store værelser.

Lejlighederne er alle med gulvvarme i badeværelserne, massive egetrægulve, nye elinstallationer, nye døre indvendig samt hoveddør etc. Lejlighederne har ligeledes hver deres rum i den gennemgribende renoverede kælder med vaskesøjle og flise belægning på 15m<sup>2</sup>, som indgår i det samlede nævnte areal.

Med hensyn til den gennemgribende renovering omfatter denne også kælderen, hvilken er blevet udgravet for at opnå både bedre loftshøjde samt bedre indeklima via etableret omfangsdræn ved ejendommens fundament. Renoveringen af de tekniske installationer omfatter, at der er indlagt fjernvarme, samt nye VVS- og elinstallationer, og faldstammer og kloakering er udskiftet.

Ejendommens grundstykke er på 142 m<sup>2</sup> og baghaven, der er flisebelagt, er derfor meget nem at vedligeholde. Ejendommens karakteristika samt renovering vil sikre den nye ejer en driftssikker ejendom mange år frem, og deraf en god passiv investering.

Der er tale om en selskabshandel, hvor der er en stor udskudt skattefordel, der kan indgå i handlen. Ingen tilbudspligt











