

Boligudlejningsejendom – 4. lejligheder samt erhverv- tæt på S-tog.



Investeringsjendom	TIL SALG
Slotsherrensvej 146	Kontantpris 10.600.000 Kr.
- Småhusejendom med 4 lejligheder samt erhverv	m2 pris 17.550 Kr.
- Stationsnær placering	Afkast 3,25 %
- 2 lejligheder er istandsat	Areal 604 m2
- Lejereserver og udviklingspotentiale	Sags nr. SH2720S

Boligudlejningsejendom (Småhus). Slotsherrensvej 146, 2720 Vanløse

BELIGGENHEDEN: Ejendommen er beliggende i Vanløse/Husum i et charmerende område med parcelhuse/beboelsesejendomme samt daginstitutioner, skoler og fritidsaktiviteter inden for rækkevidde. Fra ejendommen er der 300 meter til S-toget og man kan ligeledes inden for et kvarter cykle til det centrale København og de større uddannelsesinstitutioner, arbejdspladser samt alt det som indre København i øvrigt har at byde på.

BESKRIVELSE: Ejendommen består af en 2½ etager boligudlejningsejendom samt bagvedliggende selvstændig en etagers garagebygning, begge opført i 1948, parkeringsgård og have, som benyttes af ejendommens beboere.

Selve ejendommen består i stueplan af et nyere istandsat forretningslokale på 170 m², der har været udlejet til samme lejer – farvehandler - igennem flere år. Lejemålet blev fuldstændigt ombygget og istandsat ved nuværende lejers indflytning.

1. sal indeholder to 4-værelses lejligheder på hver 85 m², der i nuværende ejers tid begge er gennemgribende moderniseret med bla. nye køkkener, badeværelser og tekniske installationer.

2. sal indeholder ligeledes to 4-værelses lejligheder på hver 82 m². Den ene lejlighed er istandsat for en del år siden mens den anden fremstår som oprindeligt.

Kælderen indeholder depotrum for boliglejemål, lager for forretning, cykelparkering, fyrrum og to disponible kælderrum for køber.

Garagebygningen er på 102 m² og består af 5 aflukkede garager.

Bygningerne er yderst vedligeholdt hvor nuværende ejer har ladet udføre nye belægninger i gård samt renovering af murværk på garagebygning. På etageejendommen er facaden mod Slotsherrensvej ligeledes renoveret ligesom vinduer og døre er af nyere dato. Herudover er trappeopgang også istandsat indenfor de seneste par år.

Det er vores klare vurdering, at der er lejereserver gemt i denne investeringscase samt tillige et udviklingspotentiale.

FAKTA:

Afkast	3,25 %
Pris pr.m2 (udlejet areal.)	Kr. 17.550
Pris	kr. 10.600.000
Beboelse	334 m ²
Erhverv butik	170 m ²
Kælder	170 m ²
Garage	102 m ²
Grund	1114 m ²

**Boligudlejningsejendom (Småhus).
Slotsherrensvej 146, 2720 Vanløse**

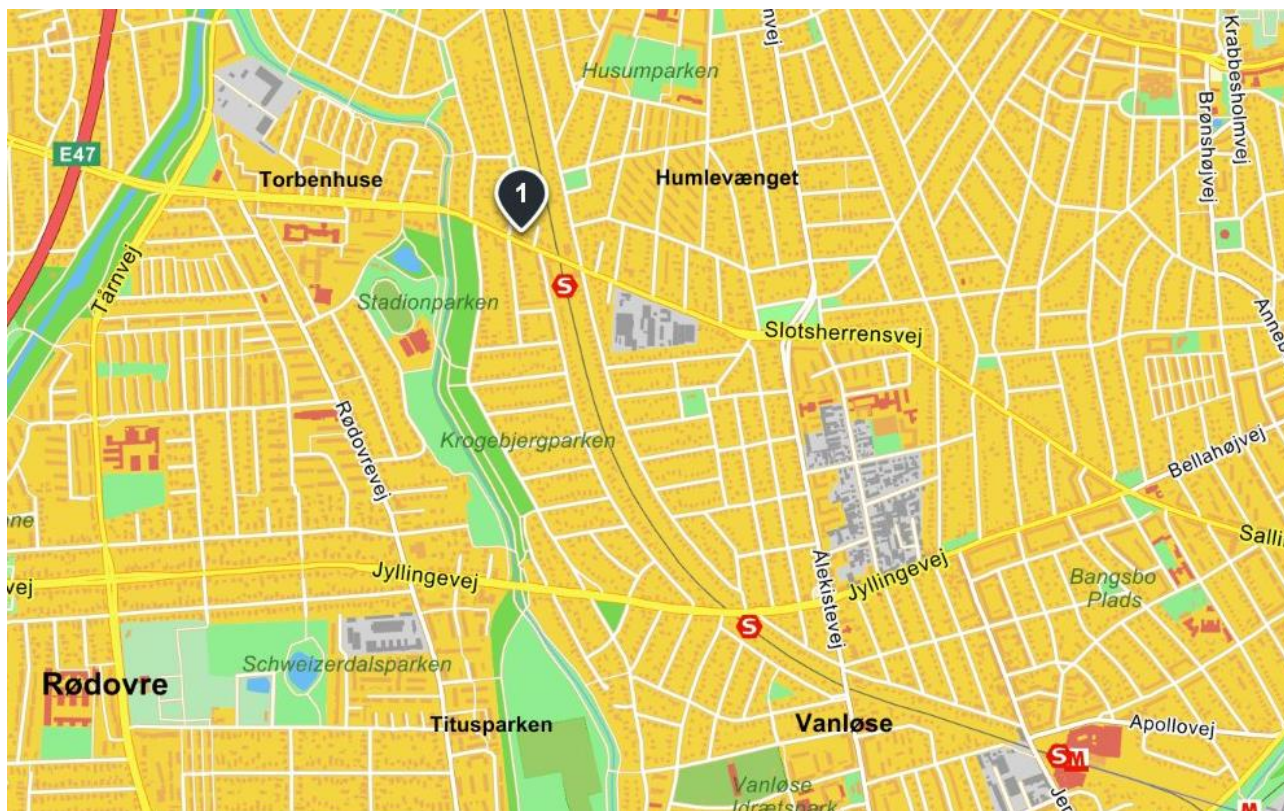


Lejeindtægter	Areal i m ²	Leje pr. m ²	Årlig leje
udlejet, st. erhverv	170	738	125.447
Udlejet, 1.sal tv.	85	1.131	96.115
Udlejet, 1.sal th.	85	1.071	91.016
Udlejet, 2.sal tv	82	948	77.739
Udlejet, 2.sal th	82	872	71.470
Garage 1	20	489	9.777
Garage 2	20	489	9.777
Garage 3	20	477	9.545
Garage 4	20	477	9.545
Garage 5	20	320	6.403
Lejeindtægter i alt	604		506.833
Udlejersbetalte driftsomkostninger			
Ejendomsskattebillet 2020	51.411		
Forsikring	8.500		
Grundejerforening	1.200		
Vand	13.500		
Fælles-el	9.500		
Vicevært	25.200		
Varmeregnskab	5.000		
Udvendig vedligeholdelse, anslået 75 kr./m ² - 604 m ²	45.300		
Ejendomsadministration, anslået	6.000		
Udlejersbetalte driftsomkostninger i alt	165.611		-165.611
Nettoleje til forrentning af købesum			341.222
KONTANTPRIS			10.600.000
INVESTERET KAPITAL			
Kontantpris			10.600.000
Købsomkostninger, anslået			90.260
Refusion af saldi for kontant depositum og forudbetalt leje			204.986
INVESTERET KAPITAL I ALT			10.485.274
SVARENDE TIL 1. ÅRS AFKAST PÅ			3,25%



+45 2121 6484

Boligudlejningsejendom (Småhus). Slotsherrensvej 146, 2720 Vanløse



Slotsherrensvej 146, 2720 Vanløse

Offentlige forhold

Energimærkning	Nej
Byggesager	Nej
Huslejenævnsager	Nej
Olietank	Nej.
Zonestatus	Byzone
Varmeforsyning	Fjernvarme
Vejforsyning	Offentlig
Aktuelle afløbsforhold spildevandsforsyningsrens anlæg	Afløb til
Aktuel vandforsyning	Alment forsyning
Jordforurening	Matriklen er ikke kortlagt, men klassificeret som lettere forurennet.

Fakta om ejendommen

Kommune	Københavns Kommune
Matr. Nr. København	1019, Husum,
Benyttelse	Beboelse,
Arealer BBR	
Beboelse	334 m2
Erhverv	170 m2
Garage	102 m2
Kælder	170 m2
Tingbog grundareal	1114 m2
Off. Vurdering 2012	
Ejendomsværdi	5.200.000 kr.
Grundværdi	1.512.100 kr.



+45 2121 6484

**Boligudlejningsejendom (Småhus).
Slotsherrensvej 146, 2720 Vanløse**



+45 2121 6484

**Boligudlejningsejendom (Småhus).
Slotsherrensvej 146, 2720 Vanløse**



+45 2121 6484

**Boligudlejningsejendom (Småhus).
Slotsherrensvej 146, 2720 Vanløse**



+45 2121 6484