

Salgsprospekt

Lundtoftegade 82, kld., 2200 København N

Høj, lys erhvervsejerlejlighed midt mellem Nørrebro og Frederiksberg

Sagsnr. **5550000048**



Kontantpris

Samlet areal m²

kr. 1.750.000

184

Estate Concept
Falkoner allé 19, 1. th., 2000 Frederiksberg
, Tlf. 28 12 48 88
CVR: 45393593



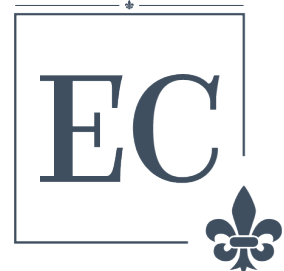
1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **5550000048**

Dato: 27.6.2025

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse og billeder	3
3. Plantegninger	6
4. Fakta	7
4.1 Ejendommen	7
4.2 Arealfordeling	7
5. Økonomiske oplysninger	8
5.1 Handelsomkostninger	8
5.2 Kapitalbehov	8
6. Ejendommens drift	9
6.1 Driftsudgifter	9
6.2 Moms	9

ESTATE CONCEPT



Morten Lind

Ejendomsmægler & Valur MDE

@: lind@estateconcept.dk

T: 23831963

2. Beskrivelse og billeder

184 m² lokaler på Lundtoftegade ideel til klinik, frisør eller skønhedskoncept

Velkommen til Lundtoftegade 82, kl., en erhvervsejerlejlighed i høj kælder med masser af muligheder og en særdeles central placering i det livlige krydsfelt mellem Nørrebro og Frederiksberg – kun få minutters gang fra Nørrebro Station og Nørrebroparken.

Lejligheden ligger i kælderplan, men med god loftshøjde samt naturligt lysindfald fra flere vinduer, der gør rummene både anvendelige og indbydende. Her får du en sjældent udbudt mulighed for at sætte dit eget præg på en erhvervsenhed, der med en nænsom opdatering kan blive en funktionel og charmerende base for din virksomhed.

Erhvervsejerlejligheden er indrettet med et velkomstområde, som egner sig ideelt til reception eller venteområde, samt to større behandlerrum med fleksible indretningsmuligheder – perfekt til eksempelvis frisør, kosmetolog, massør eller lignende liberale erhverv. Derudover findes flere mindre rum med god opbevaringsplads, et funktionelt tekøkken og et separat toilet. Fra baglokalet er der direkte udgang til ejendommens grønne og hyggelige gårdmiljø – en oplagt oase til pauser.

Ejendommen på Lundtoftegade 82 er en klassisk og præsentabel københavnertygning opført i røde mursten med elegante, hvidpudsede karnapper. Facaden fremstår velholdt og tidstypisk for området med sit karakteristiske buede indgangsparti og store vinduespartier i kælderplan, der giver erhvervsenhederne et lyst og venligt udtryk mod gaden.

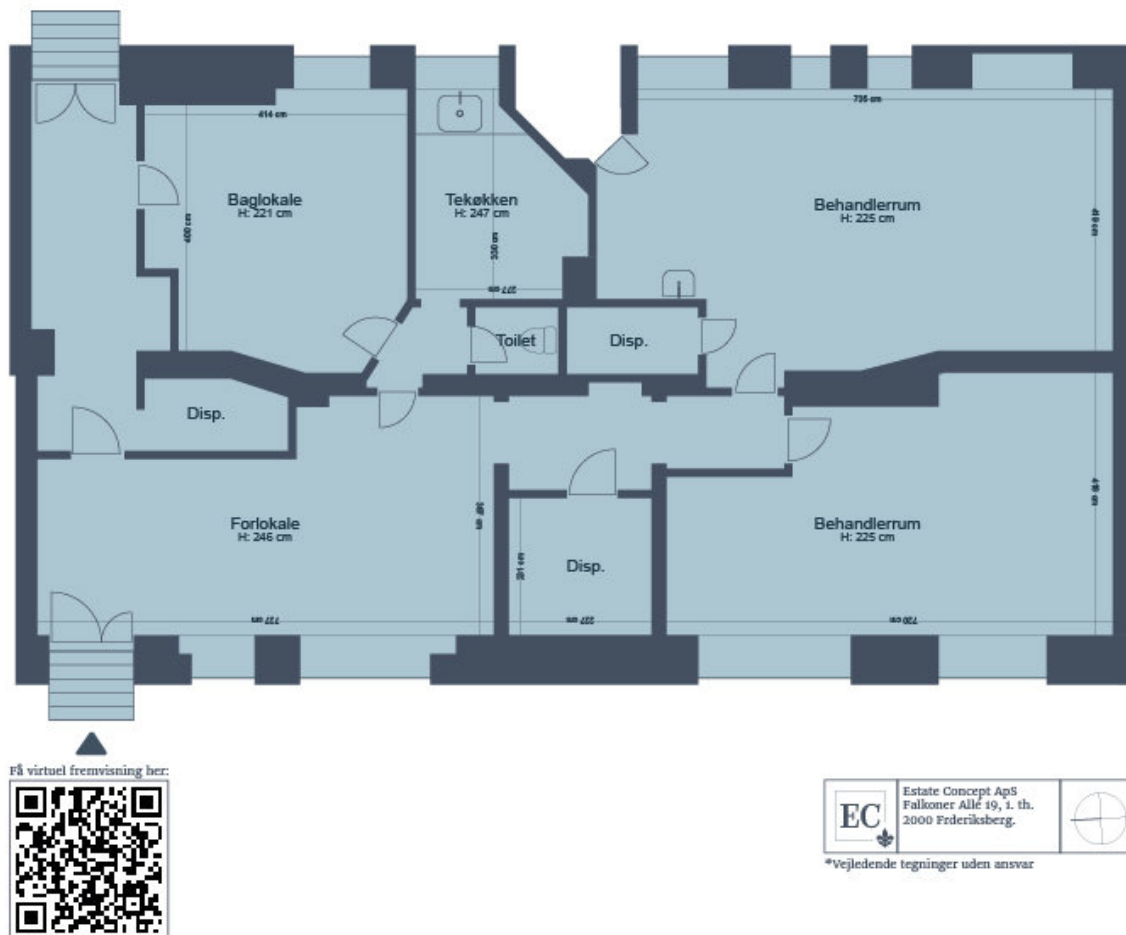
Her er du tæt på både byliv og rekreative områder, og med offentlig transport, i form af busser lige uden for døren og toget lige om hjørnet, er det let for både kunder og medarbejdere at komme til og fra adressen. Lejligheden trænger til en opdatering og fremstår som et oplagt projekt for den, der ønsker at skabe noget unikt fra bunden – uanset om det er klinik, atelier, showroom eller kontor.

Grib muligheden for at etablere dig i et af Københavns mest dynamiske kvarterer – med stor synlighed, mange muligheder og masser af liv lige udenfor døren.





3. Plantegninger



4. Fakta

4.1 Ejendommen

Beliggende	Lundtoftegade 82, kld., 2200 København N
Ejl.nr	11
Kommune	København
Region	Hovedstaden
Zonestatus	
Anvendelse	
Ejendomstype	Liberalt erhverv
Må benyttes til	

4.2 Arealfordeling

<i>Byg.nr.</i>	<i>Anvendelse</i>	<i>Bebygget</i>	<i>Samlet</i>	<i>Kælder</i>	<i>Tagetage</i>	<i>Bolig</i>	<i>Erhverv</i>
1	Privat servicevirksomhed	186	0	186	0	0	184
I alt	-	186		186			184

5. Økonomiske oplysninger

5.1 Handelsomkostninger

Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	12.350
Handelsomkostninger inkl. moms	12.350

5.2 Kapitalbehov

Kontantpris	1.750.000
Handelsomkostninger anslået	12.350
Anslået kapitalbehov	1.762.350

6. Ejendommens drift

6.1 Driftsudgifter

<i>Udgifter</i>		<i>Brutto</i>	<i>Lejeandel</i>	<i>Netto</i>
Grundskyld	2023	2.346	0%	2.346
Fællesudgift (erhverv)	pr. år	14.642	0%	14.641
A conto varme	pr. år	25.320	0%	25.320
Fælleslån tagprojekt	pr. år	6.370	0%	6.370
Fælleslån faldstammer	pr. år	3.970	0%	3.970
Administrationsgebyr fælleslån	pr. år	840	0%	840
Udgifter i alt		53.488		53.487

6.2 Moms

Ejendommen er momsregistreret