

Salgsprospekt

Limfjordsvej 41, st.. tv., 2720 Vanløse

Erhvervsandel med højt til loftet i hjertet af Vanløse

Sagsnr. **5550000045**



Kontantpris

Samlet areal m²

kr. 850.000

86

Estate Concept
Falkoner allé 19, 1. th., 2000 Frederiksberg
kontakt@estateconcept.dk, Tlf. 28124888
CVR: 45393593



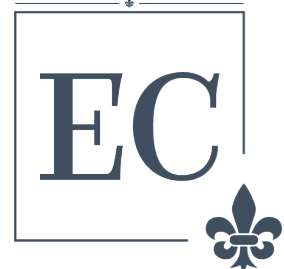
1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **5550000045**

Dato: 26.11.2025

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse og billeder	3
3. Fakta	5
3.1 Ejendommen	5
3.2 Energimærke	5
3.3 Andelsforening	5
3.4 Andelsforeningsforhold	5
4. Økonomiske oplysninger	6
4.1 Kapitalbehov	6
5. Ejendommens drift	6
5.1 Driftsudgifter	6
5.2 Startafkast	6
5.3 Moms	6

ESTATE CONCEPT



Morten Lind

Ejendomsmægler & Valur MDE

@: lind@estateconcept.dk

T: 23831963

2. Beskrivelse og billeder

86 m² lokaler på Limfjordvej med synlig hjørneplacering – ideel til showroom eller kontor.

Velkommen til denne unikke erhvervsandel på 86 m², fordelt på tre forskudte plan, med en særdeles synlig og attraktiv hjørneplacering på Limfjordvej i Vanløse – lige ved krydset til Sallingvej. Erhvervsandelen har egen indgang direkte fra gaden og ligger i en klassisk, velholdt rødstens ejendom med rødt tegltag og hvide vinduer. Facaden på andelen fremstår gråmalet, karakterfuld og indbydende – og med erhvervsfacade ud mod vejen er her god synlighed for kunder og besøgende. Indvendigt byder andelen på et rummeligt og lyst forlokale med højt til loftet og store vinduespartier mod gaden, som sikrer optimalt lysindfald – perfekt til showroom eller repræsentativ reception. Herfra er der adgang til et rummeligt sidelokale med klinkegulv og ligeledes høje vinduer, der giver et venligt og professionelt udtryk.

Et par trin fører op til andelens bagerste del, der består af tre mindre lokaler med linoleumsgulv. Disse kan med fordel slås sammen til ét større kontor eller arbejdsrum alt efter behov. Bagerst fører tre trin videre op til et lille badeværelse med toilet samt en fordelingsgang med adgang til bagtrappe og opgang. Lokalerne har lyse vægge, kassettelofter og en fleksibel planløsning, som gør det let at indrette efter forskellige erhvervsformål – fx rådgivning, showroom, klinik eller kreativt atelier.

Der må påregnes en mindre opfriskning og nogle håndværksmæssige udbedringer, hvilket til gengæld giver mulighed for at sætte sit eget præg fra start. Erhvervsandelen ligger centralt i Vanløse med kort afstand til både byliv og grønne områder. Fra adressen er der få minutters gang til Kronen Vanløse med butikker, caféer og fitness, ligesom Vanløse Station med både metro og S-tog er i bekvem afstand – ideelt for medarbejdere og kunder, der kommer med offentlig transport.

Området byder desuden på gode parkeringsmuligheder og cykelinfrastruktur samt kort afstand til Grøndalsparken, der indbyder til frokostpauser i det grønne. Få en synlig og funktionel base til din virksomhed i et levende og tilgængeligt område af Vanløse.

Få en virtuel fremvisning her:

<https://my.matterport.com/show/?m=6RmhuFRecdS>



3. Fakta

3.1 Ejendommen

Beliggende	Limfjordsvej 41, st.. tv., 2720 Vanløse
Kommune	København
Region	Hovedstaden
Zonestatus	Byzone
Anvendelse	
Ejendomstype	Kontor
Må benyttes til	Detail, klinik, showroom, kontakt os for flere muligheder

3.2 Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Hele ejendommen



3.3 Andelsforening

3.4 Andelsforeningsforhold

Må benyttes til: Detail, klinik, showroom, kontakt os for flere muligheder

4. Økonomiske oplysninger

4.1 Kapitalbehov

Kontantpris	850.000
Handelsomkostninger anslået	6.950
Anslået kapitalbehov	856.950

5. Ejendommens drift

5.1 Driftsudgifter

Udgifter	Brutto	Lejeandel	Netto
Boligafgift (erhverv) pr. md.	5.160	0%	5.160
Aconto varme pr. md.	600	0%	600
Grundskyld 2023	0	0%	0
Udgifter i alt	5.760		5.760

5.2 Startafkast

-5.760 x 100

856.950

= -0,67%

5.3 Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret