

Salgsprospekt

Lyngbyvej 89, st.. th., 2100 København Ø
Gennemlyst og præsentabel erhvervsandel med
markant facade – tæt ved Ryparken Station

Sagsnr. **5550000092**



Kontantpris

Samlet areal m²

kr. 1.250.000

109

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



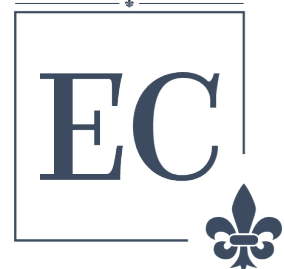
1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **5550000092**

Dato: 9.12.2025

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse og billeder	3
3. Fakta	6
3.1 Ejendommen	6
3.2 Energimærke	6
3.3 Andelsforening	6
4. Økonomiske oplysninger	7
4.1 Kapitalbehov	7
5. Ejendommens drift	7
5.1 Driftsudgifter	7
5.2 Startafkast	7
5.3 Moms	7

ESTATE CONCEPT



Morten Lind

Ejendomsmægler & Valur MDE

@: lind@estateconcept.dk

T: 23831963

2. Beskrivelse og billeder

SÆLGES: Gennemlyst og præsentabel erhvervsandel med markant facade – tæt ved Ryparken Station

Velkommen til Lyngbyvej 89, st. th. – en lys og veldisponeret erhvervsandel med en eksponering, der ikke er til at overse. Med sin placering direkte ud mod Lyngbyvej – én af byens centrale indfaldsveje – får du her en synlig og lettilgængelig base med hurtig forbindelse til hele hovedstadsområdet.

Andelen består af ét stort og åbent forrum med brede facadevinduer, der sikrer optimalt dagslys. Her er højt til loftet, epoxybelagt gulv og kassettelofter med indbyggede spots, som sammen giver rummet en stilren og professionel fremtoning.

Fra forlokalet fører tre trin op til et stort baglokale, der er adskilt med glasvæg og rummer både arbejdsplads, mindre tekøkken og ét af andelens to toiletter. Hertil kommer endnu et mindre baglokale og et toilet nummer to – oplagt til personale eller kunder.

EGNET TIL BÅDE EGET BRUG OG INVESTERING

Andelen er ideel som showroom, klinik, kontor eller kombineret brug, men egner sig lige så godt som investering. Lokalet fremstår i pæn stand og er nemt at tage i brug.

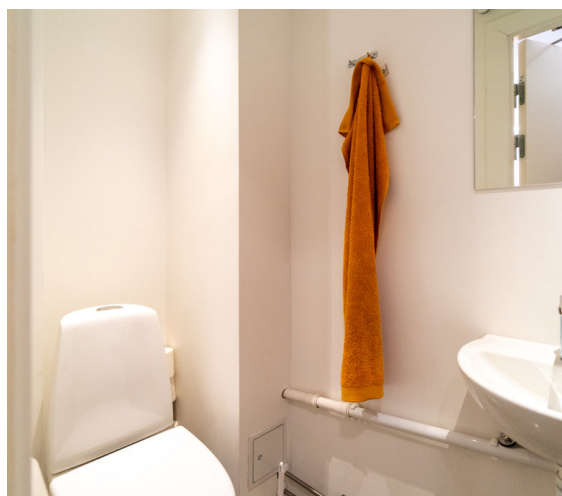
Med sin placering mellem Østerbro, Hellerup og Nørrebro er området oplagt for virksomheder med behov for høj tilgængelighed og central beliggenhed i hovedstadsområdet.

EJENDOMMEN

Ejendommen er opført i 1918 og fremstår med klassisk rødstensfacade og lys, pudset facade i stueetagen. Den fremstår velholdt og harmonisk, og forlokalets store facadevinduer skaber maksimal synlighed ud mod Lyngbyvej.

Vil du etablere din forretning centralt og synligt i København – eller leder du efter en investering med potentiale, så kontakt os i dag.





3. Fakta

3.1 Ejendommen

Beliggende	Lyngbyvej 89, st.. th., 2100 København Ø
Kommune	København
Region	Hovedstaden
Zonestatus	Byzone
Anvendelse	
Ejendomstype	Detailhandel/butik
Må benyttes til	Detailhandel/butik, kontor og udlejning

3.2 Energimærke

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

Hele ejendommen



3.3 Andelsforening

Andelsboligforeningen Vangegaarden

4. Økonomiske oplysninger

4.1 Kapitalbehov

Kontantpris	1.250.000
Handelsomkostninger anslået	9.350
Anslået kapitalbehov	1.259.350

5. Ejendommens drift

5.1 Driftsudgifter

Udgifter		Brutto	Lejeandel	Netto
Boligafgift (erhverv)	pr. år	116.040	0%	116.040
A conto varme	pr. år	7.320	0%	7.320
A conto antenne	pr. år	1.908	0%	1.908
Vaskeri	pr. år	1.800	0%	1.800
Grundskyld	2023	0	0%	0
Udgifter i alt		127.068		127.068

5.2 Startafkast

-127.068×100

$$\frac{-127.068}{1.259.350} = -10,09\%$$

5.3 Moms

Ejendommen er momsregistreret