

Nyrenoveret lejemål synligt fra krydset ved Vesterbrogade/Værnedamsvej



- 88 m² velegnet til butik, frisør, skønhedssalon mm.
- Synligt fra Vesterbrogade og krydset Værnedamsvej
- Et af de mest fodgængertunge hotspots på Vesterbro
- Total-renoveret ejendom og lejemål
- Bred facade med glaspartier gulv til loft
- Masser af spændende koncepter i området tiltrækker kunder
- 600 m til Hovedbanegården og Vesterport



Ejendommen

Ejendommen ligger på hjørnet af Vesterbrogade og Oehlenschlägersgade. Ejendommens samlede areal udgør 2.481 kvadratmeter med både bolig og erhverv fordelt på fem etager samt udnyttet tagetage og delvis kælderetage.

Bygningen mod Vesterbrogade er opført omkring 1860 og blev sammenbygget og i den forbindelse ombygget omkring 1920. I de efterfølgende 100 år er bygningen ombygget en række gange og har bl.a. huset den underlødige biograf Hawaii Bio og senere beværtningen Guldregn.

Ejendommen er under total-renovering, som afsluttes inden overtagelse af lejemålet.

Ejendommen er ideel til butiksdrift, da den er beliggende midt i Vesterbros allermest pulserende byliv, dvs. i krydset Vesterbrogade/Værnedamsvej/Frederiksberg Allé, med restauranter, caféer og butikker. Og adskillige stærke koncepter og brands, f.eks. Føtex, Matas, Samsøe|Samsøe, Maanesten, Aesop, Bog & Idé, Normal, A.P.C., Helges Ost, Granola, Gasoline Grill. Derudover kort afstand fra

Københavns Hovedbanegård.

Ejendommen er udlagt til blandet erhverv og beboelse. Fremover vil beboelsesdelen bestå af et kollegie for jura- og arkitektstuderende på 2. - 5. sal. I stueetagen og 1. sal er det internationale galleri, Brigade, allerede en markant erhvervs-lejer i ejendommen.



Lejemålet

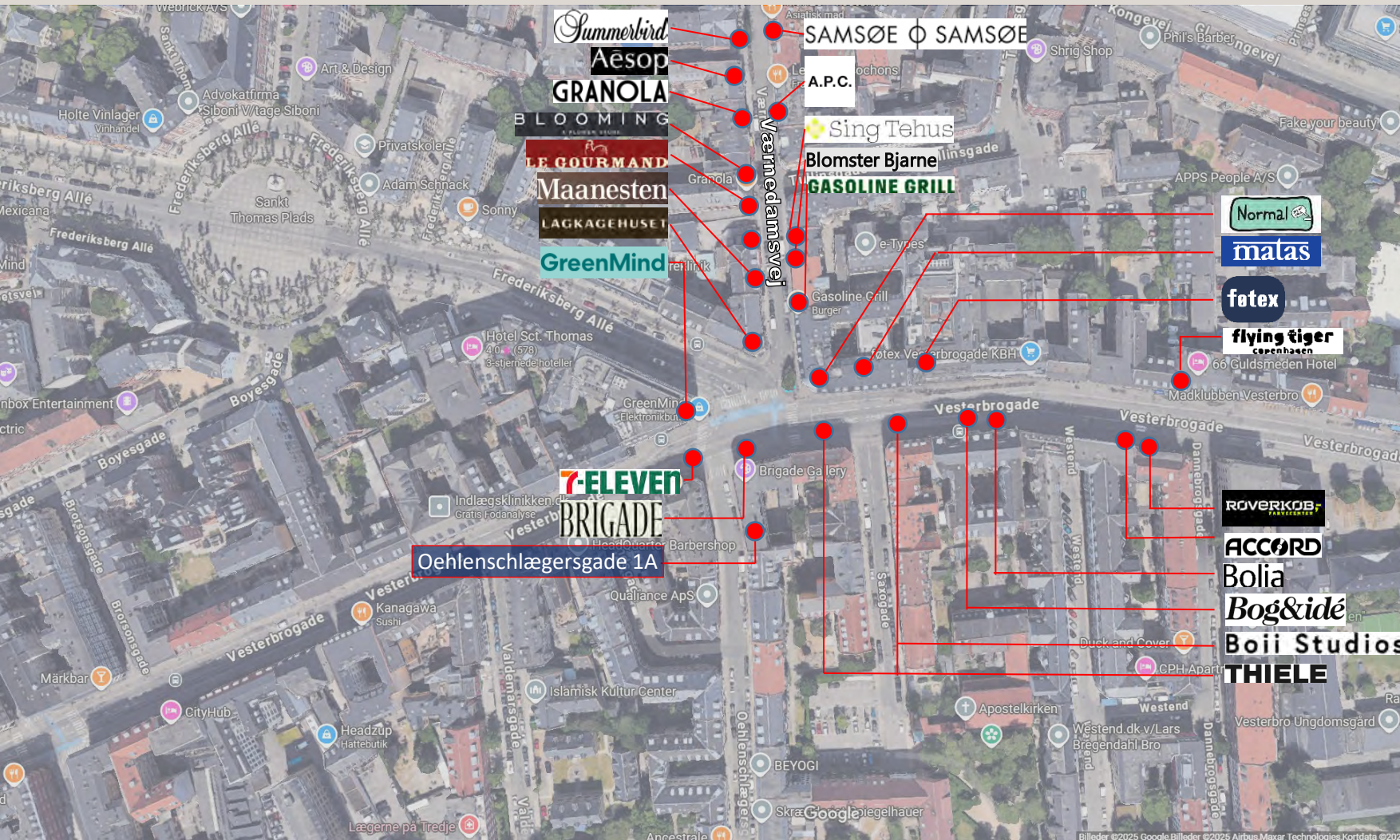
Lejemålet fremstår med en bred og markant facade bestående af 4 glaspartier fra gulv til loft, indrammet af brunrød aluminium. Det øverste felt er et lukket blændparti, som giver mulighed for skiltning med eksempelvis folietryk.

De 4 store facadeglaspartier udgør fronten, hvor det ene indeholder indgangsdøren til lokalet. Der er således god mulighed for udstilling i den brede facade.

Indvendigt er lejemålet karakteriseret ved den forreste del, der som udgangspunkt er ét stort rum, langs facaden, med god loftshøjde. Derudover findes et nogle rum mod gården, i direkte tilknytning til den forreste del, herunder personaleområde med anretterkøkken og toilet.

Ejendommen og lejemålet er totalrenoveret. Udlejer istandsætter og tilpasser lejemålets overflader efter nærmere aftale med kommende lejer, så det matcher det ønskede koncept og behov.

Ifølge Københavns Kommune passerer der dagligt 33.330 fodgængere i krydset Frederiksberg Allé / Værnedamsvej / Oehlenschlägergade / Vesterbrogade, og 21.330 fodgængere i krydset Vesterbrogade / Saxogade – hvilket understreger områdets stærke eksponering og kundepotentiale.



Området

Vesterbrogade i København løber fra Rådhuspladsen forbi Københavns Hovedbanegård, forbi Vesterbros Torv og (over Frederiksberg) ud til Pile Allé, og er en af de mest attraktive handelsgader i København, lige bortset fra indre by.

Vesterbro har i de seneste år, i takt med byfornyelsen, blandt mange opnået status som et attraktivt og interessant sted at etablere sig. Kvarteret er igennem de seneste mange år blomstret op, grundet byfornyelse, og tilflytning af ressourcestærke børnefamilier.

Hermed er Vesterbrogade blevet en trendy handelsgade med "puls" og aktivitet som over de seneste år har tiltrukket en række kendte mærkevarebutikker, cafeer, restauranter m.v. Lige overfor ejendommen ligger Værnedamsvej, som er én af de mest populære gader i København med specialbutikker, restauranter mm.

Timeparkering er mulig i sidegaderne rundt om ejendommen. Og 75 meter fra ejendommen, findes p-anlæg på Tullinsgade.

Parkeringshuse/-anlæg:

Saga, Vesterbrogade 23	kr. 1.496 pr. md.	APCOA
Codanhus (Gl. Kongevej)	kr. 1.532 pr. md	Q-Park
Mathæusgade 46	kr. 800 pr. md.	Q-Park
Tullinsgade 19	kr. 17 pr. time	APCOA

Der tages forbehold for fejl og ændringer

Udvalgte afstande fra ejendommen til:

Vesterport/Hovedbanegården:	900 m
Rådhuspladsen:	1.200 m
Forum Metro St.	1.200 m
Københavns Lufthavn:	9.200 m

Økonomi og vilkår

Anvendelse	Beliggenhed	Areal m²	Årlig bruttoleje m²	Årlig bruttoleje i alt
Butik/detail	Stuen	88 m²	Kr. 2.250	Kr. 198.000

Art	Vilkår
Varme og vand	Lejer betaler a conto varme og vand, forventet årligt p.t. kr. 120 pr. m² / kr. 10.560
Driftsudgifter	Driftsudgifter, herunder ejendomsskatter og -afgifter er indeholdt i lejen
Leje mv. erlægges	Månedsvist forud
Depositum	Kontant, modsvarende 6 måneders leje
Moms	Ovennævnte beløb tillægges moms
Lejeregulering	Årlig regulering i.h.t nettoprisindekset, dog min. 2,5%
Uopsigelighed	2 år for lejer / 4 år for udlejer
Opsigelsesvarsel	Gensidigt 6 mdr. til den 1. i en måned
Fremlejeret	Nej
Afståelsesret	Ja, iht. ELL §55, og mod udlejers forudgående godkendelse
Overtagelse	Lejemålet kan overtages d. 1. marts 2026
Vedligeholdelse	Indvendig vedligeholdelse og fornyelse påhviler lejer. Udvendig vedligeholdelse påhviler udlejer
Lejemålets stand	Lejemålet overtages nystandsatsat, og skal tilbageleveres i samme stand.





Energimærke

Ejendommen har energimærke D
(forventes væsentligt forbedret efter endt renovering)

Besigtigelse

Alle henvendelser vedrørende ejendommen herunder
besigtigelse bedes rettet til:

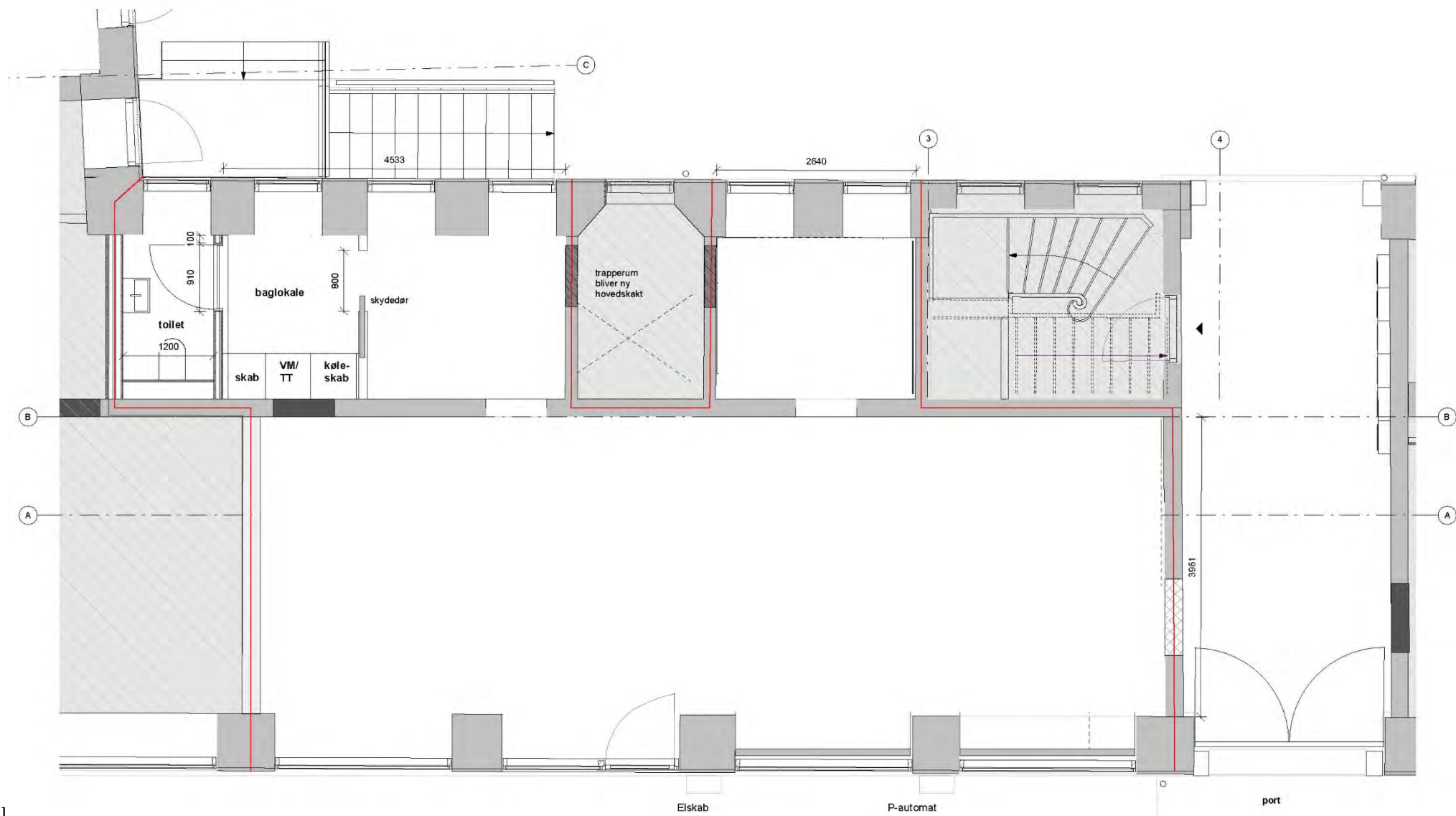
EGESKOV DAVIDSEN EJENDOMME ApS
Strandvejen 100
2900 Hellerup
Tlf. 40 19 18 85

Sagsansvarlige:

Rasmus Egeskov Davidsen
Adm. dir.
Cand.merc. IMM
Tlf.: 40 19 18 85
E-mail: rasmus@egeskov-davidsen.dk

Plantegning

Fremtidig indretning



Tegningen er vejledende.
Der tages forbehold for fejl
og skalaforhold