

Nyrenoveret ejendom/lejemål ud til krydset Vesterbrogade/Værnedamsvej



- 111 m² butik
- Enestående beliggenhed ud til krydset Vesterbrogade/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, f.eks. Føtex, Matas, Samsøe | Samsøe, Maanesten, Aesop, Bog & Idé, Normal, A.P.C., Helges Ost, m.fl.
- 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 erhverv og beboelse. Fremover vil beboelsesdelen bestå af et kollegie for jura- og arkitektstuderende. I stueetagen og 1. sal er det populære galleri, Brigade, lejer.



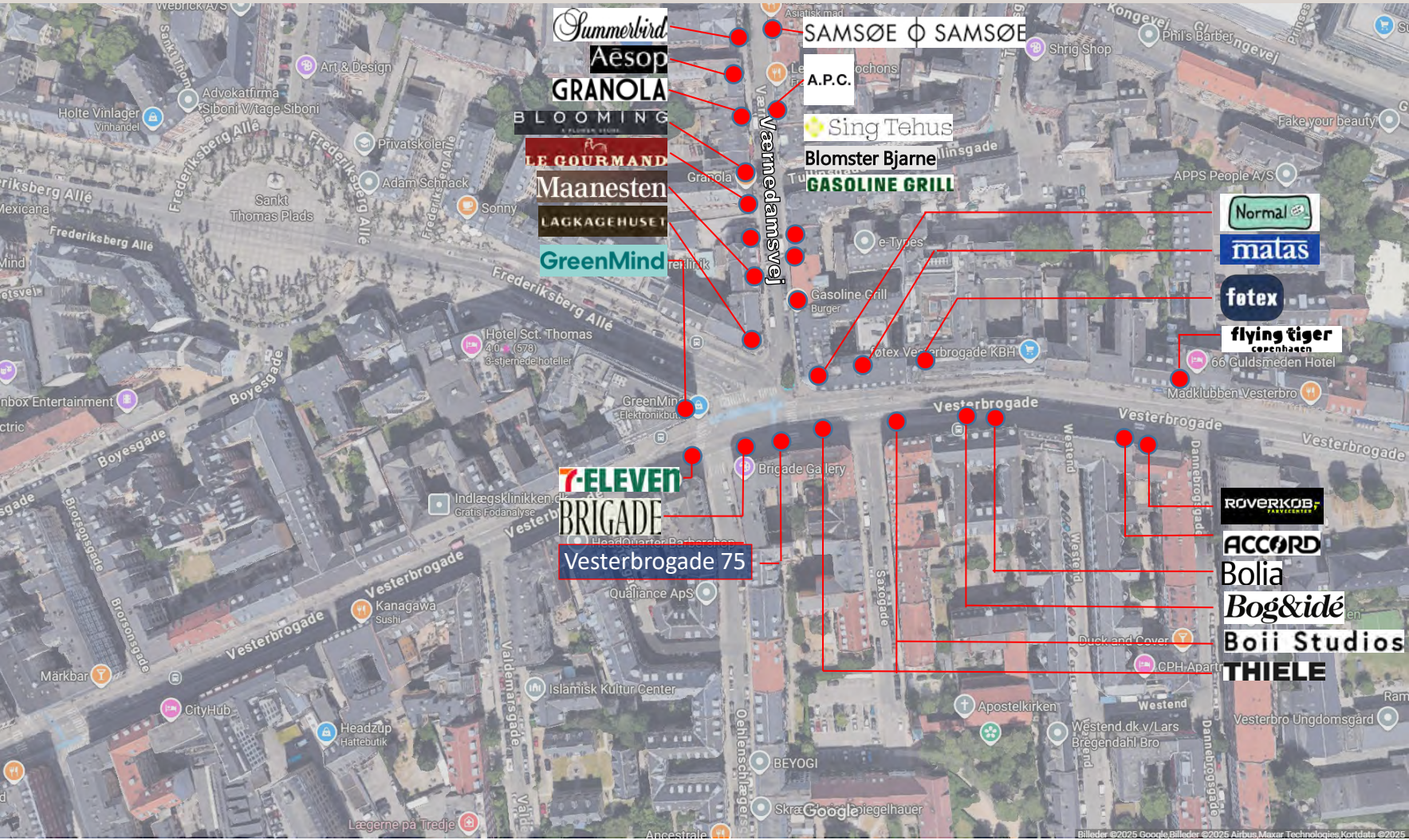
Lejemålet

Lejemålet fremstår med en bred og markant facade bestående af to glaspartier fra gulv til loft, indrammet af brunrød aluminium. Det øverste felt er et lukket blændparti, som giver mulighed for skiltning med eksempelvis folietryk. Indgangsdøren er placeret cirka i midten af facaden, som består af to separate partier – hvilket giver gode muligheder for udstilling på begge sider.

Indvendigt er lejemålet karakteriseret ved en forreste del med god loftshøjde og gennembrydninger til den mellemste sektion, hvor et unikt buet rum skaber en særlig atmosfære. Såfremt kommende lejer har behov for lager, kan det tilstødende rum helt eller delvist benyttes til dette. I lejemålets bagerste del etableres nyt tekøkken/kontor 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.

Udvalgte afstande fra ejendommen til:

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

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

Økonomi og vilkår

Anvendelse	Beliggenhed	Areal m²	Årlig bruttoleje m²	Årlig bruttoleje i alt
Butik/detail	Stuen	111 m²	Kr. 3.975	Kr. 441.225

Art	Vilkår
Varme og vand	Lejer betaler a conto varme, p.t. kr. 88 pr. m² p.a. / kr. 9.800
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 ska tilbageleveres i samme stand.





Energimærke

Ejendommen har energimærke D

Besigtigelse

Alle henvendelser vedrørende ejendommen herunder besigtigelse bedes rettet til:

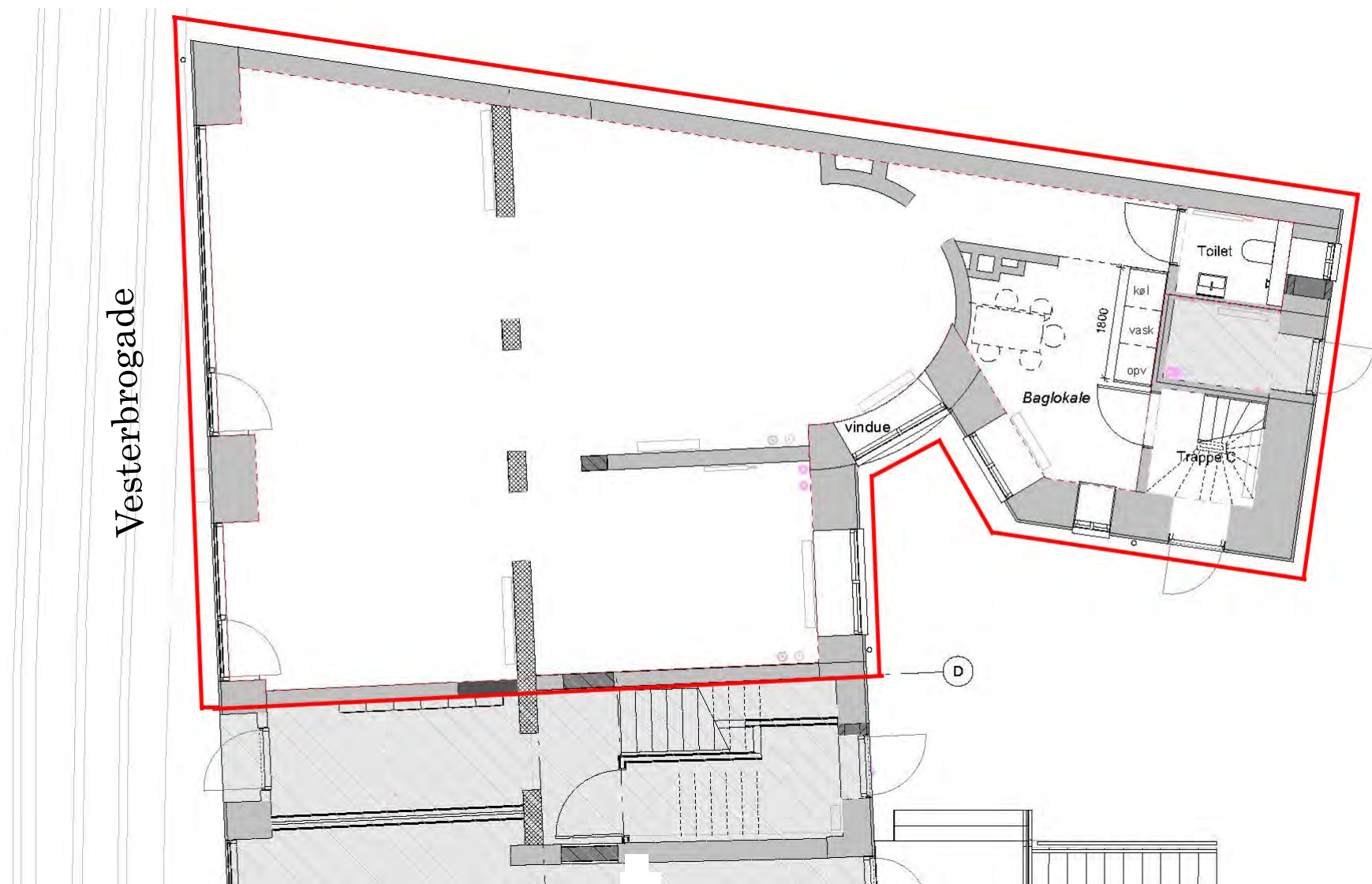
EGESKOV DAVIDSEN EJENDOMME ApS
Strandvejen 100
2900 Hellerup
Tlf. 40 19 18 85

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