

TORPA.DK



Pedersborgvej 2
2635 Ishøj

NOTAT

TOR Property Advisors A/S

PEDERSBORGVEJ 2

01

Ejendommen

02

Nærområde

03

Ejendomsinfo

04

Økonomi

05

Øvrige oplysninger

06

Kontakt



PEDERSBORGSVEJ 2

Ejendommen

01



Beliggenhed

Ishøj



Pris

Kr. 10 mio.



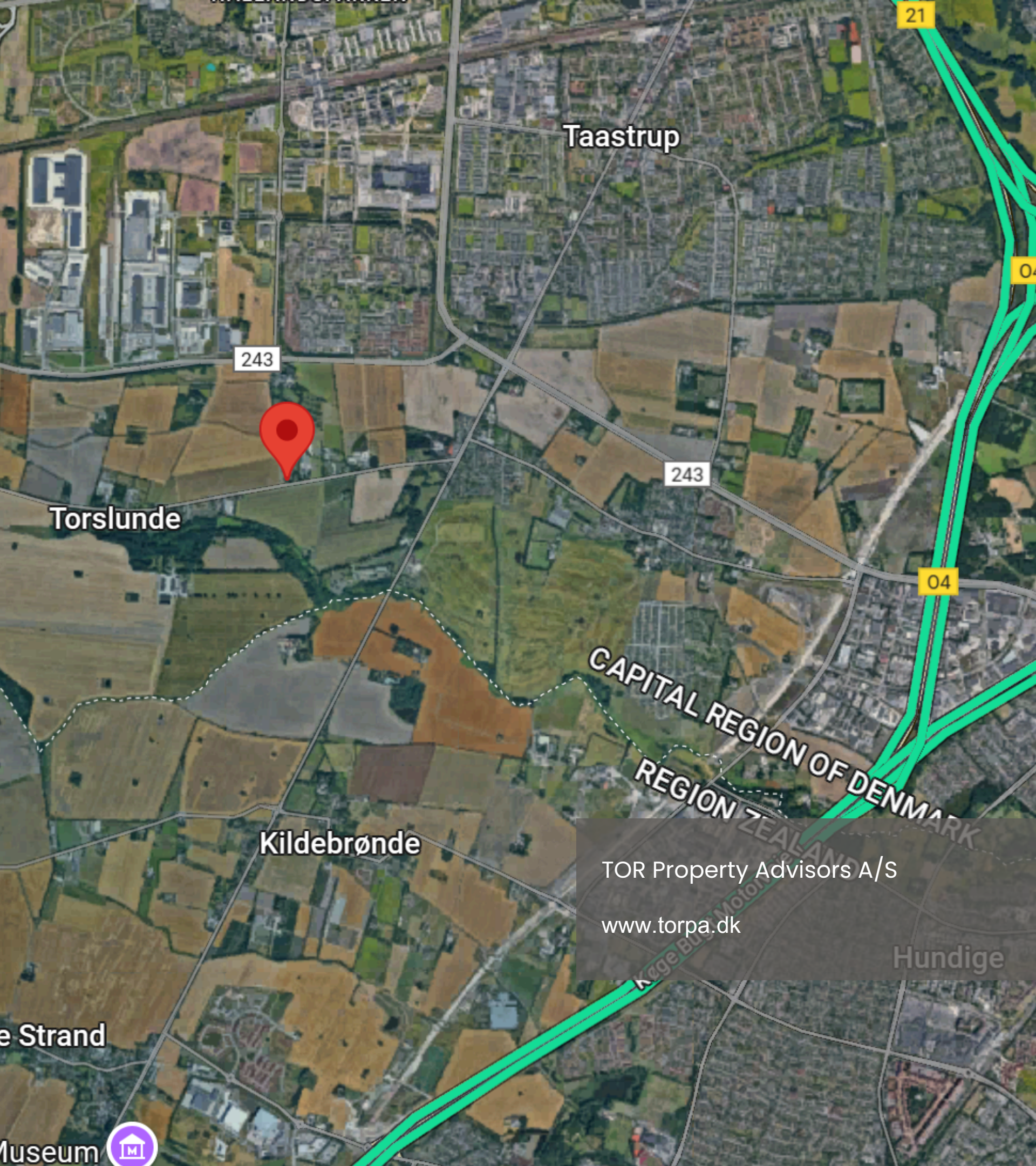
Afkast

7,49 %



Areal

25.277 m2



PEDERSBORGVEJ 2

Ejendoms information



Adresse

Pedersborgvej 2,
2635 Ishøj



Matrikelnummer

Matr.nr. 35a Torslundemagle
By, Torslunde



Kommune

Ishøj

Note: Alle oplysninger ifølge ejer

NÆROMRÅDE

Gode transportmuligheder

- Ca. 25 minutters kørsel til København City
- Kort afstand til Holbækmotorvejen og Køge Bugt Motorvejen
- Busforbindelser i nærområdet og nærhed til S-togsstation i Ishøj
- Gode adgangsforhold for lastbiler og erhvervskørsel

Indkøb og dagligvarebutikker:

- Flere supermarkeder og butikker i Ishøj bymidte (ca. 5-10 minutters kørsel)
- Ishøj By Center med dagligvarebutikker, specialforretninger og spisesteder
- Øvrige handelsmuligheder i Høje-Taastrup og Vallensbæk i nærheden

IØvrige faciliteter og omgivelser:

- Skoler og daginstitutioner i nærliggende boligområder
- Rekreative områder som Ishøj Strand, Vallensbæk Mose og Hedeland tæt på
- Området har en blandet anvendelse med bolig, landbrug og lettere erhverv
- Fredelig beliggenhed med god plads og muligheder for udnyttelse af grunden



Ejendommen er beliggende i det åbne land nær Ishøj, i rolige og grønne omgivelser, men samtidig med god adgang til infrastruktur og bynære faciliteter. Området er præget af landbrug, mindre erhverv og boligbebyggelser, hvilket giver en blandet og alsidig karakter.

Pedersborgvej 2



Ishøj Bycenter

Ishøj Bycenter

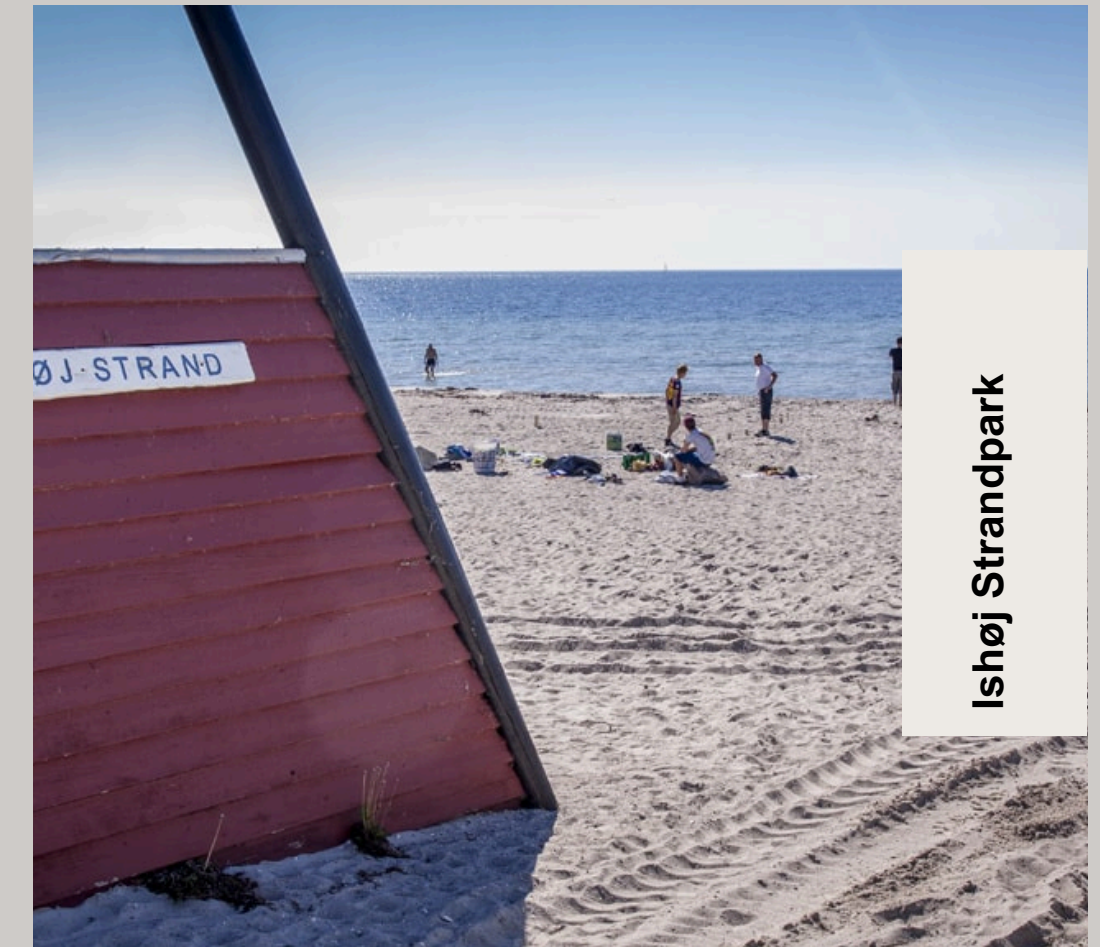
ca. 4,5 km



Hundige StorCenter

Hundige StorCenter (Waves)

ca. 7,5 km



Ishøj Strandpark

Ishøj Strandpark

ca. 6 km



BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN

Pedersborgvej 2

Ejendommen er beliggende i landzone og anvendes i dag til bolig, erhverv og oplag. Grunden udgør 25.227 m², og der er et samlet bygningsareal på 1.002 m². Der medfølger egen vindmølle.

Ejendommen er indhegnet og har port, hvilket giver sikre rammer for oplag og drift.

Køretiden til København City er cirka 25 minutter i bil, hvilket gør beliggenheden attraktiv for både erhverv og institutionel anvendelse. Ejendommen vurderes desuden velegnet til eksempelvis bosted eller anden form for institution, afhængigt af forventet godkendelse fra myndighederne. Ligeledes for entreprenør med kontor og privat bolig.

Prisforlangende:

Prisforlangende er kr. 10 mio.

Pedersborgvej 2



TOR Property Advisors A/S

Pedersborgvej 2



TOR Property Advisors A/S



PEDERSBORSVEJ 2

Økonomi

PRISFORLANGENDE

Prisforlangende		10.000.000 kr
Tinglysning	61.850 kr.	
Juridisk bistand (ansl.)	50.000 kr.	
Købers anslåede handelsomkostninger		111.850 kr.
I alt		10.111.850 kr.

Bruttoleje årligt ex. ac betalinger for forbrug		882.000 kr.
Anslået driftsudgifter årligt		124.387 kr.
Nettoleje årligt ex. aconto betalinger for forbrug		757.613 kr.
Pris	10,000,000.00	
Anslået startforrentning		7,49%

DRIFTSUDGIFTER

Driftsomkostninger (ansl.)	(kr.)
Alarm og internet	5.000
EL	Afregnes direkte eller via aconto
Grundskyld 2025	18.408
Renovation	2.902
Vand	Opkræves udover husleje
Rottebekæmpelse	77
Forsikringer	18.000
Vedligeholdelse	40.000
Pasning renhold	10,000
Snerydning	Nej
Administration	10.000
Revision	15.000
PBS	Nej
Div omkostninger	5.000
Varmeregnskab	Nej
Flytterapporter	Nej
Gårdlaug	Nej
Tabt husleje og varme	Nej
Driftsudgifter ialt	124.387

Lejemål	Anvendelse	M2	Brutto leje pr. md	Lejestatus
1	Lager	148	8.000 kr.	Udlejet
2	Lager	148	8.000 kr.	Udlejet
3	Lager, drivhus (anslået)	300	10.000 kr.	Tomgang
4	Kontor	126	7.500 kr.	Udlejet
5	Bolig	140	20.000 kr.	Udlejet
6	Bolig	70	10.000 kr.	Udlejet
7	Bolig	70	10.000 kr.	Udlejet
	Total		73.500 kr.	

Total bruttoleje pr. måned	73.500 kr.
Årlig bruttoleje ekskl. acontobetalingen for forbrug	882.000 kr.



TOR Property Advisors A/S

BESIGTIGELSE



Kristian Ø. Geisler
CEO & Partner - MDE/MRICS
M (+45) 60 22 76 17
E kg@torpa.dk



Henrik Eisenhardt
CSO & Partner
M (+45) 53 60 33 60
E he@torpa.dk