

TORPA.DK



Hovedgaden 32
3460 Birkerød

NOTAT

TOR Property Advisors A/S

HOVEDGADEN 32

01

Ejendommen

02

Nærområde

03

Ejendomsinfo

04

Økonomi

05

Øvrige oplysninger

06

Kontakt





			
	Pris	Afkast	Areal
Aktiv handel	Kr. 11.750.021	7,40 %	943 m2
Selskabshandel	Kr. 11.750.021	8,00 %	943 m2

HOVEDGADEN 32

Ejendoms information



Adresse

Hovedgaden 32
3460 Birkerød



Matrikelnummer

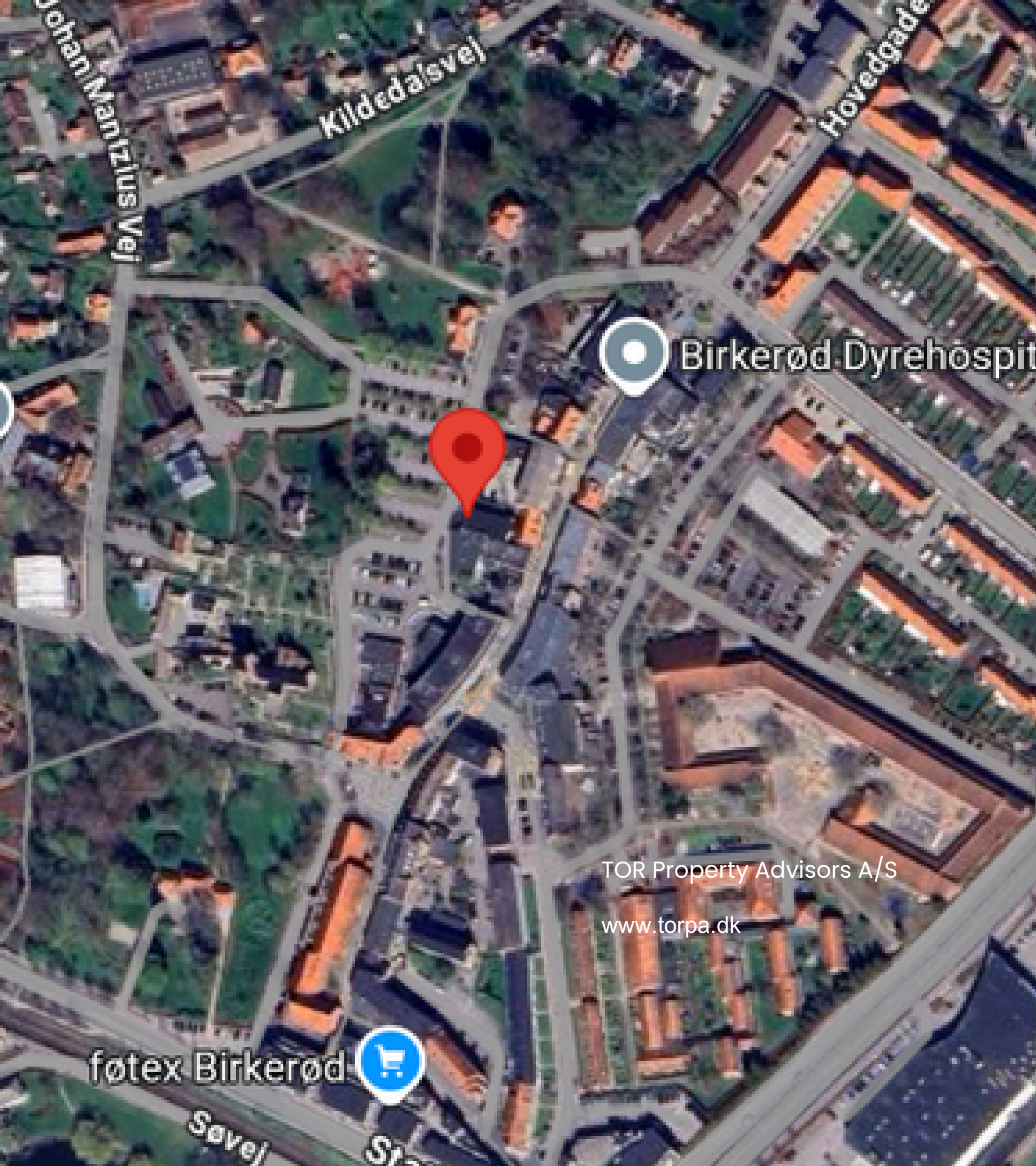
41b Birkerød By, Birkerød



Kommune

Rudersdal

Note: Alle oplysninger ifølge ejer



NÆROMRÅDE

Transport:

- Busstoppesteder ligger lige uden for døren (ca. 50 meter), og Birkerød Station nås på ca. 5 minutters gang (ca. 400 meter). Herfra er der direkte togforbindelse til København på ca. 30 minutter samt til resten af Nordsjælland.

Indkøbsmuligheder:

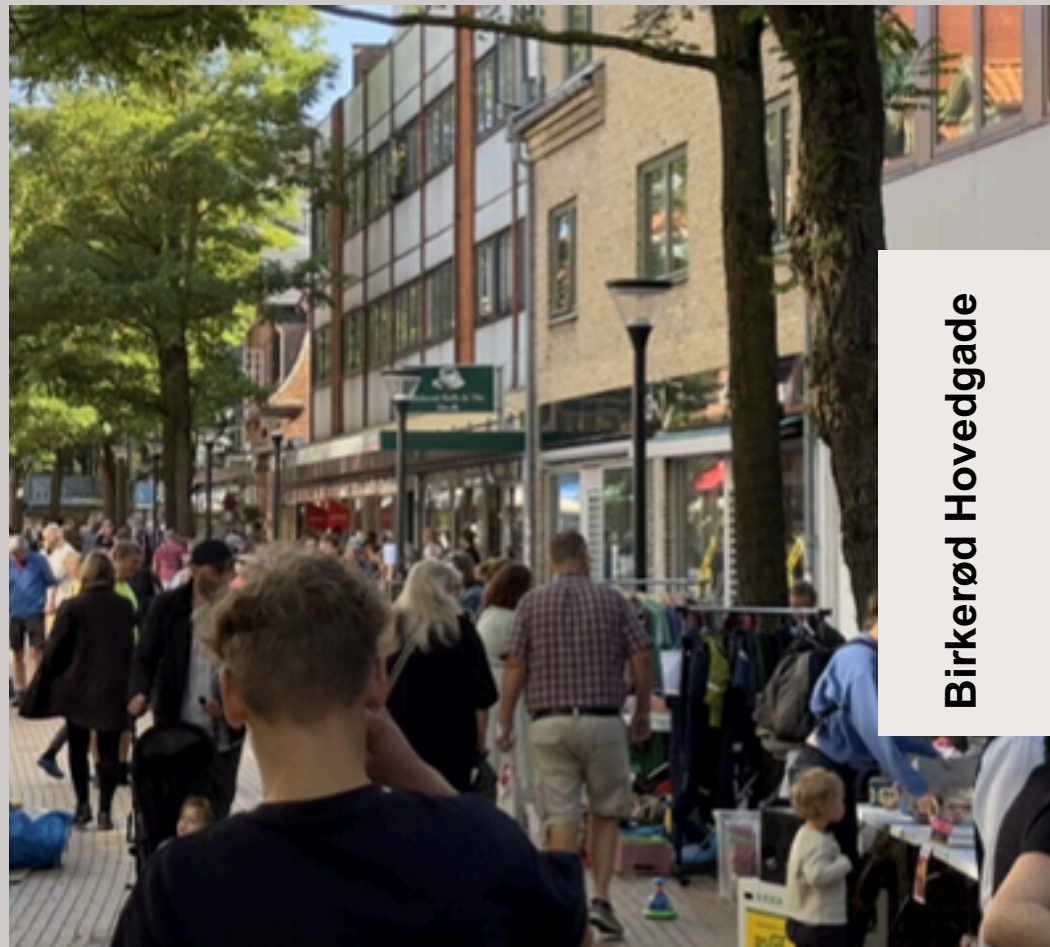
- Inden for 100–300 meter findes et bredt udvalg af dagligvarebutikker, specialforretninger, caféer og restauranter, som giver både beboere og erhverv gode indkøbsmuligheder i hverdagen.

Institutioner:

- Flere daginstitutioner og skoler ligger inden for 500–800 meter, mens fritids- og idrætsfaciliteter, samt grønne områder som Birkerød Sø og Rude Skov, kan nås på 5–10 minutter til fods.



Nærområdet byder på et bredt udvalg af butikker, caféer og restauranter, gode skoler og daginstitutioner samt rekreative områder som Rude Skov og Birkerød Sø. Offentlig transport er let tilgængelig med busstoppesteder tæt på og Birkerød Station kun få minutters gang fra ejendommen.



Birkerød Hovedgade

Birkerød Hovedgade

Hyggelig gågade med butikker, caféer og restauranter, lige udenfor døren (0 meter).



Lyngby Storcenter

Lyngby Storcenter

Stort regionalt center med over 100 butikker, ca. 15 km (20 min. i bil).



Mantziusgaarden

Mantziusgaarden

Kulturhus med teater, koncerter og events, ca. 300 meter (4 min. gang).



BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN

Hovedgaden 32

Ejendommen på Hovedgaden 32 er en markant og charmerende byejeendom fra 1875, der fremstår med klassisk murstensfacade og tegltag.

Bygningen er opført i to etager med både udnyttet tagetage og fuld kælder, hvilket giver et stort og funktionelt brugsareal. Det samlede areal udgør ca. 943 m², fordelt på både bolig- og erhvervsarealer, og er velegnet til en bred vifte af anvendelser. Kælderen på ca. 260 m² giver ekstra lager- eller opbevaringsmuligheder, mens den udnyttede tagetage tilføjer ekstra kvadratmeter til beboelse eller kontor.

Ejendommen opvarmes via centralvarme og fremstår med solide konstruktioner, gedigne materialer og en arkitektur, der tilfører karakter og historisk atmosfære. Placeringen midt på Hovedgaden giver en synlig og attraktiv beliggenhed, ideel til både investering og kombineret bolig/erhverv.



Hovedgaden 32 1.TH

Bolig

Hovedgaden 32, 1.TH



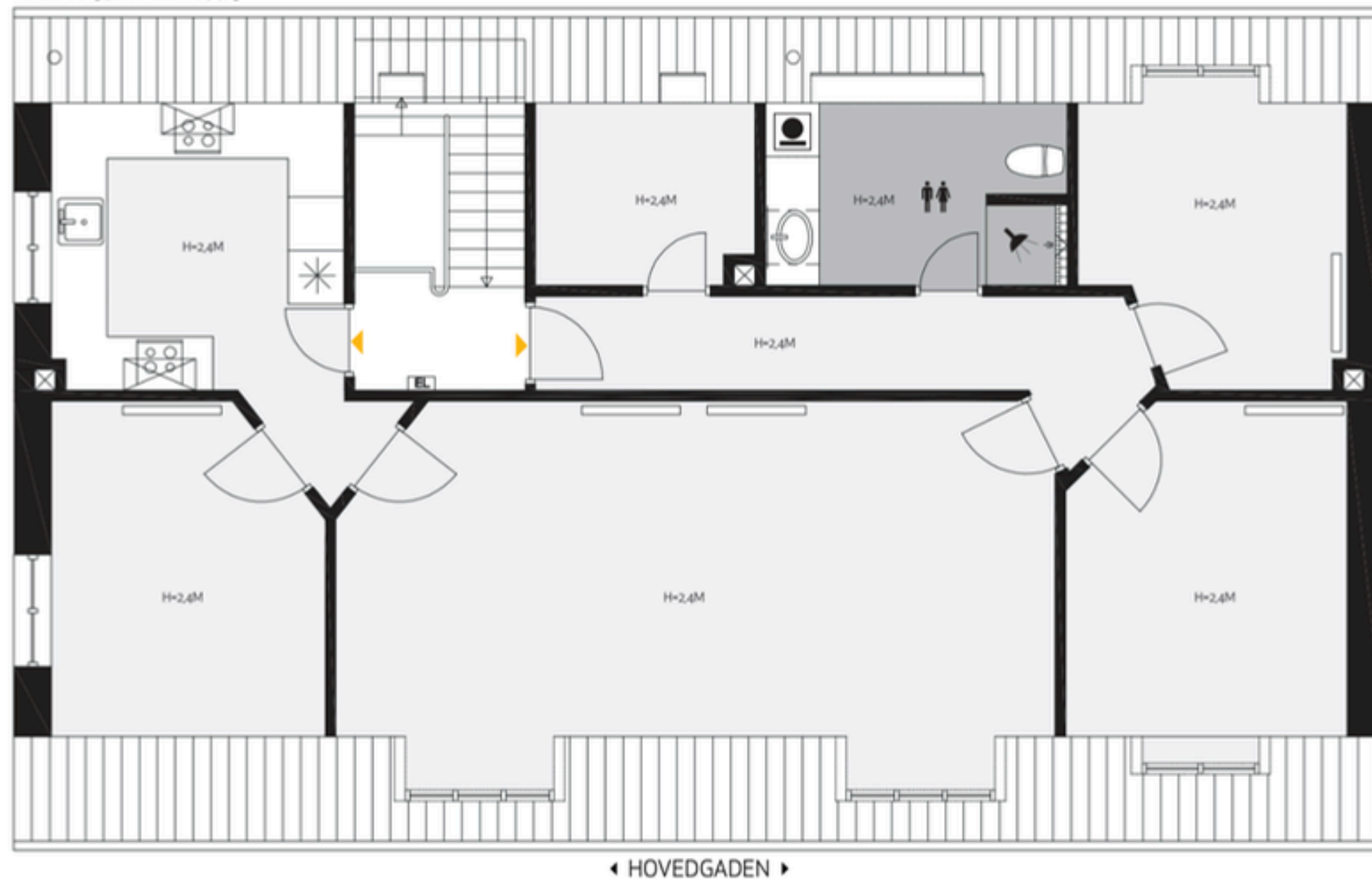
TOR Property Advisors A/S

Hovedgaden 32, 1.TH



TOR Property Advisors A/S

HOVEDGADEN 32, 2.SAL - LEJEMÅL 4-46-3



TOILET
BRUSER
VASKEMASKINE

Hovedgaden 32 2.TH

Bolig

Hovedgaden 32, 2.TH



TOR Property Advisors A/S

Hovedgaden 32, 2.TH



TOR Property Advisors A/S



Hovedgaden 32

Erhverv

Hovedgaden 32

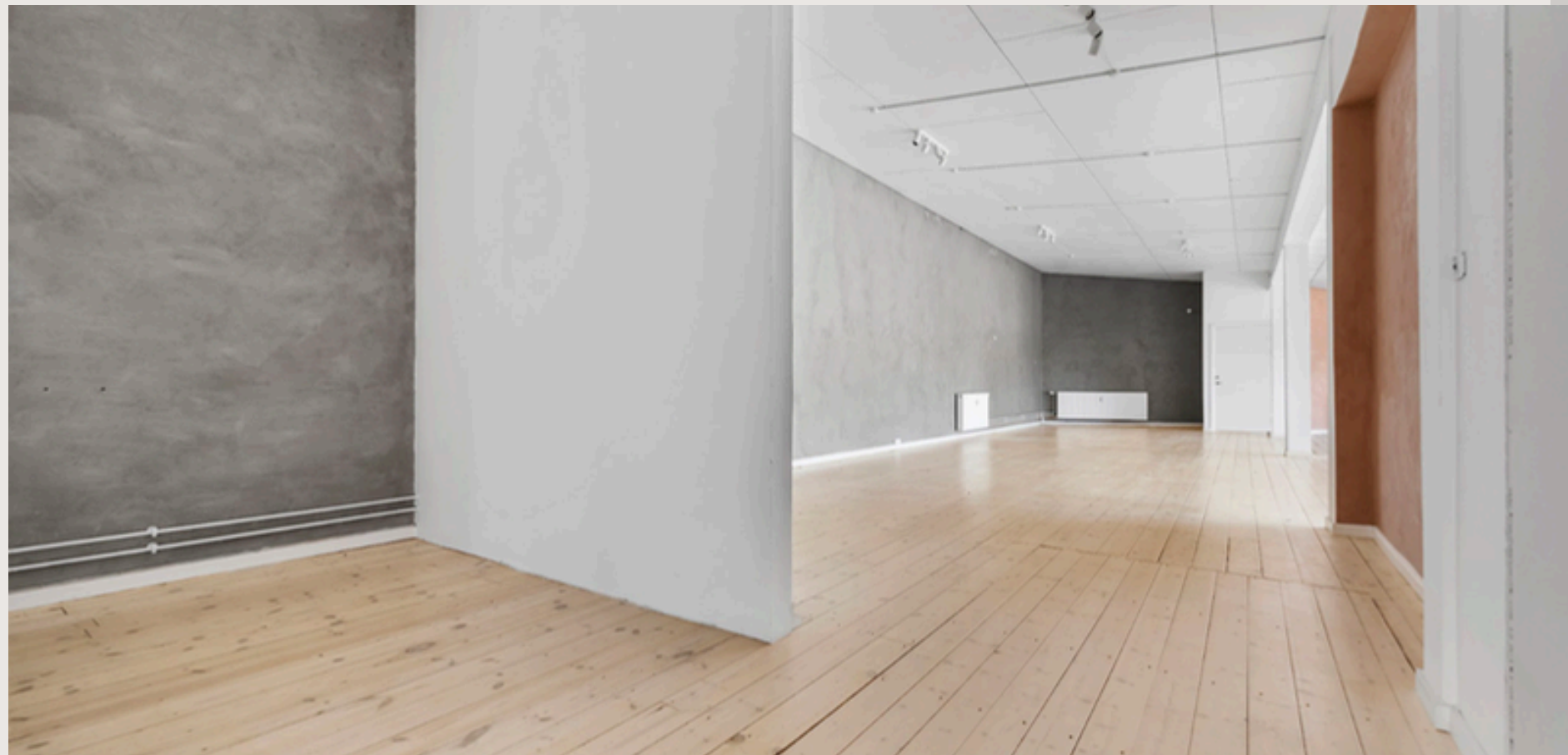
Erhverv



TOR Property Advisors A/S

Hovedgaden 32

Erhverv



TOR Property Advisors A/S



HOVEDGADEN 32

Økonomi

PRISFORLANGENDE VED SELSKABSHANDEL

Prisforlangende		kr 11.750.021
Depositum refusion		kr. 360.603
Fradrag for udskudt skat (anslået)		kr 854.074
Kontant købesumsbehov		kr 10.535.343
NOI		kr 842.827
Startafkast ved selskabshandel		8,00 %

Bruttoleje 2025	
Lejeindtægt - bolig	kr 341.047
Lejeindtægt - restaurant	kr 383.706
Lejeindtægt - butik/kontor	kr 233.614
Energi betalt over leje	kr 141.325
Drift betalt over leje	kr 110.295
Bruttoleje pr. år i alt	kr 1.209.987

Nettoleje	
Bruttoleje - driftsudgifter	kr 842.827



HOVEDGADEN 32

Økonomi

PRISFORLANGENDE VED AKTIV HANDEL

Prisforlangende		kr 11.750.021
Depositum refusion		kr. 360.603
Fradrag for udskudt skat (anslået)		
Kontant købesumsbehov		kr 11.389.417
NOI		kr 842.827
Startafkast ved selskabshandel		7,40 %

Bruttoleje 2025	
Lejeindtægt - bolig	kr 341.047
Lejeindtægt - restaurant	kr 383.706
Lejeindtægt - butik/kontor	kr 233.614
Energi betalt over leje	kr 141.325
Drift betalt over leje	kr 110.295
Bruttoleje pr. år i alt	kr 1.209.987

Nettoleje	
Bruttoleje - driftsudgifter	kr 842.827

Økonomi

DRIFTSUDGIFTER

Driftsomkostninger (ansl.)	(kr.)
Grundskyld	33.766
Dækningsafgift	55.031
Skadedyr	274
Vicevært	18.000
Forsikring	16.567
Strøm	6.600
Renovation	40.392
Varme	40.392
I alt	305.557

Vedligeholdelsesomkostninger	42.435
------------------------------	--------

Administrationsomkostninger	19.167
-----------------------------	--------

OFFENTLIG VURDERING PR. 2023

Grundværdi	9.455.000 kr.
Ejendomsværdi påklaget	Ikke oplyst
Grundskyld	72.614 kr.
Estimeret dækningsafgift	Ikke oplyst.
Ejd. er ikke under omvurdering	Ikke oplyst





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