

## SALGSOPSTILLING

Butik / Detail

Taastrup Hovedgade 40B, st. 20.  
2630 Taastrup

1.200.000 kr.



linik-/forretningslokale på Taastrup Hovedgade



# INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

  

Side	FAKTA
7	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	Miljøforhold
7	Tingbog og servitutter

  

Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Moms
9	Driftsudgifter

  

Side	KONTAKTINFORMATION
10	Kontaktinformation

## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### Godt beliggende klinik ved station

Dette sjældent udbudte erhvervslejemål (med mulighed for leje med forkøbsret) på Tåstrup Hovedgade tilbyder en unik mulighed for at overtage en fuldt indrettet klinik. Lokalerne fremstår i absolut indflytningsklar stand og byder på et stærkt, etableret kundegrundlag samt optimale parkerings- og transportforhold lige ved døren.

Dette lokale er særligt ideelt til:

- **Kosmetiske sygeplejersker og behandlere:** Da klinikken allerede er fuldt udstyret som kosmetisk klinik og har en stor, eksisterende kundegruppe samt sociale medier, er den skræddersyet til en, der vil overtage og køre forretningen videre fra dag ét ("plug-and-play").
- **Sundhedsfaglige behandlere:** Lokalerne er ideelle til speciallæger, fysioterapeuter, kiropraktorer, akupunktører eller fodterapeuter, der har brug for separate behandlingsrum, en reception og gode adgangsforhold uden trapper.
- **Skønheds- og wellnessbranchen:** Oplagt til hudplejeklinikker, massage, hårfjerning, neglesaloner eller andre velværekoncepter, hvor kunderne sætter pris på en rolig, renoveret og diskret atmosfære.
- **Liberale erhverv og rådgivning:** På grund af opdelingen med en flot reception og separat rum (med skydedør), kan det også bruges af psykologer, coaches eller mindre rådgivningsvirksomheder, der ønsker en central beliggenhed tæt på stationen.

### God beliggenhed og infrastruktur

Lejemålet ligger ideelt placeret i den attraktive, rolige ende af Tåstrup Hovedgade. Her kombineres Hovedgadens synlighed med en lidt tilbagetrukket og ugeneret placering, som sikrer fuld diskretion for dine kunder.

- **Offentlig transport:** Med kun få minutters gang til **Tåstrup Station**, som er et centralt knudepunkt for både S-tog (linje B og Bx) og regionaltoget, er lejemålet let tilgængeligt for pendlere og kunder fra hele Storkøbenhavn og Sjælland.
- **Parkering:** Super tilgængelighed med gode kundeparkeringspladser lige foran døren samt privat, overdækket parkering direkte ved klinikens bagdør.

### Indretning

Lokalerne er udnyttet til mindste detalje, hvilket giver en rumfornemmelse, der rækker ud over de registrerede BBR-kvadratmeter.

- **Velkomst og ophold:** Indbydende og lys reception med gode siddeområder, der tilgodeser både diskret og mere åben adgang. Hele glasfacaden er udskiftet, hvilket giver et fantastisk lysindfald.
- **Behandlingsrum:** To veludnyttede behandlingsrum adskilt af en fleksibel skydedør, som kan åbnes op til større arrangementer eller pladskrævende behandlinger. Det bagerste rum har vinduer mod den private, overdækkede parkering.
- **Faciliteter:** Lækre, pladsbesparende toiletforhold samt et yderst velindrettet køkken med god bordplads, vask samt rigelig skabsplads.
- **Komfort:** Klimaanlæg installeret, og alle overflader (gulve, vægge, lofter og belysning) er totalrenoveret og

fremstår i perfekt stand.

**Overtagelse af etableret kosmetisk klinik**

Klinikken har været drevet som kosmetisk klinik af en af landets mest erfarne profiler. Dette giver dig som ny ejer en sjælden mulighed for at starte op med en allerede stor, fast og ventende kundegruppe.

- **Inventar og udstyr:** Klinikken kan overtages fuldt klar, inklusive alt nødvendigt inventar og udstyr (pris aftales særskilt).
- **Digital tilstedeværelse:** Etablerede platforme som Facebook, Instagram og domæne/hjemmeside medfølger og sikrer synlighed fra dag ét.

Der er mulighed for leje med henblik på køb.





# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende	Taastrup Hovedgade 40B, st. 20., 2630 Taastrup
Kommune	Høje-Taastrup
Region	Region Hovedstaden
Zonestatus	Byzone

### Anvendelse

Ejendomstype	Butik / Detail
Anvendelse, aktuel	Ejerlejlighed, ren forretning

Matr. nr.	Areal
5 i Taastrup-Valby By, Taastrup Nykirke	1.054 m <sup>2</sup>

### Arealfordeling

Grundareal	1.054 m <sup>2</sup>	heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal		369 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal u/afskrivninger		90 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt		90 m <sup>2</sup>

## Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	630.000
Grundværdi	91.400

## Tekniske installationer - løsøre

**Kloak**  
Offentlig

### Installationer forsyninger

EI: 230 volt  
Vand: Offentlig  
Varme: Fjernvarme/blokvarme

## Energimærke

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

## Offentlige forhold / planer

### Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ejerlejlighed, ren forretning

## Miljøforhold

### Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

## Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 02.05.1885 lbnr. 900770-11 Tillægstekst Dok om bebyggelse og vedligeholdelse af en plads Filnavn: 11\_M\_594

- Nr. 2 lyst d. 18.10.1921 lbnr. 900771-11 Tillægstekst Dok om trappe (6U2678)
- Nr. 3 lyst d. 25.03.1961 lbnr. 3793-11 Anmærkning O-229 Tillægstekst Dok om ejendommen tillægges navnet "Tåstrup Midtpunkt" Filnavn: 11\_O\_229
- Nr. 4 lyst d. 18.09.1964 lbnr. 11856-11 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 11\_T\_385
- Nr. 5 lyst d. 03.11.1964 lbnr. 14042-11 Anmærkning O-229 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse Filnavn: 11\_O\_229
- Nr. 6 lyst d. 05.11.1964 lbnr. 14189-11 Anmærkning O-229 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, Resp lån i off midler Filnavn: 11\_O\_229
- Nr. 7 lyst d. 02.01.1967 lbnr. 25-11 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om forpligtelser under krigsforhold, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 11\_O\_229
- Nr. 8 lyst d. 14.11.1974 lbnr. 19420-11-S0001 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Tåstrup Midt- punkt. Dok. om fjernvarme mv, Om resp se akt Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 11\_S\_680
- Nr. 9 lyst d. 13.05.1994 lbnr. 19583-11 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Anmærkning hæftelser, byrder Bilagsreference - Påtegning tinglyst 24.10.2018 598556e8-5c7a-4613-80bb-c8fadf7b3909 Filnavn: 11\_E\_356
- Nr. 10 lyst d. 18.08.2009 lbnr. 11639-11 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Tillæg til vedtægter for E/F Tåstrup Midt- punkt Filnavn: 11\_S\_680

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# ØKONOMI

## Købesum

*Beløb i kr.*

Kontantpris	1.200.000
-------------	-----------

## Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

## Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2026		3.140
Dækningsafgift		2.442
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	1.080	
Skadedyr	335	
Sum		1.415
Grundejerforening / ejerforening		29.580
I alt, anslået		36.577

# KONTAKTINFORMATION



## EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Sjælland ApS  
Naverland 34  
2600 Glostrup

Telefon: 77334141  
E-mail: [erhverv-sjl@mailreal.dk](mailto:erhverv-sjl@mailreal.dk)  
Hjemmeside:  
[www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjaelland](http://www.realmaeglerne.dk/erhverv-sjaelland)

## Kontakt

Jakob Ravnsbæk Nielsen

Mobil: 28181425  
E-mail: [jrn@mailreal.dk](mailto:jrn@mailreal.dk)