

Lejeprospekt

Lager og kontor

Baldersbuen 27, 2640 Hedehusene

Præsentabel ejendom med 652 m² højloftet lager og kontor.

Gns. nettoleje kr. 597 pr. m² p.a.

- Højloftet lager med port i terræn
- Lyse og tidssvarende kontorlokaler med køkken og toilet
- Energimærke B
- Kort afstand til København og motorvejsnettet.



Lagermægleren

Beskrivelse af Lejemålet

Lejemålet er på samlet 652 m² som er fordelt på hhv. 353 m² lager i stuen, 52 m² kontor i stuen, 16 m² lager på første sal og 231 m² kontor på første sal. Kontoret i stueetagen kan omdannes til lagerareal.

Lageret i stuen er opdelt med et højloftet areal og lavloftet areal såvel som et mindre kontorafsnit. Der er ovenlys i lagerdelen og med en frihøjde på over fire meter så er der ligeledes mulig for at optimere gulvarealet.

Lejemålet indeholder deslige toiletter, bad og tekøkken.

Størrelsen, layoutet og indretningen gør lejemålet oplagt til håndværkere, handel- og transportvirksomheder, let produktion eller servicevirksomheder som skal bruge lager og kontor til 5-10 personer.

Lageret tilgås via en ledhejseport og udenomsarealet er primært dedikeret til p-pladser og vare af- og pålæsning.

Ledigt fra d. 1. februar 2026, kan dog muligvis være ledigt inden årets udgang.

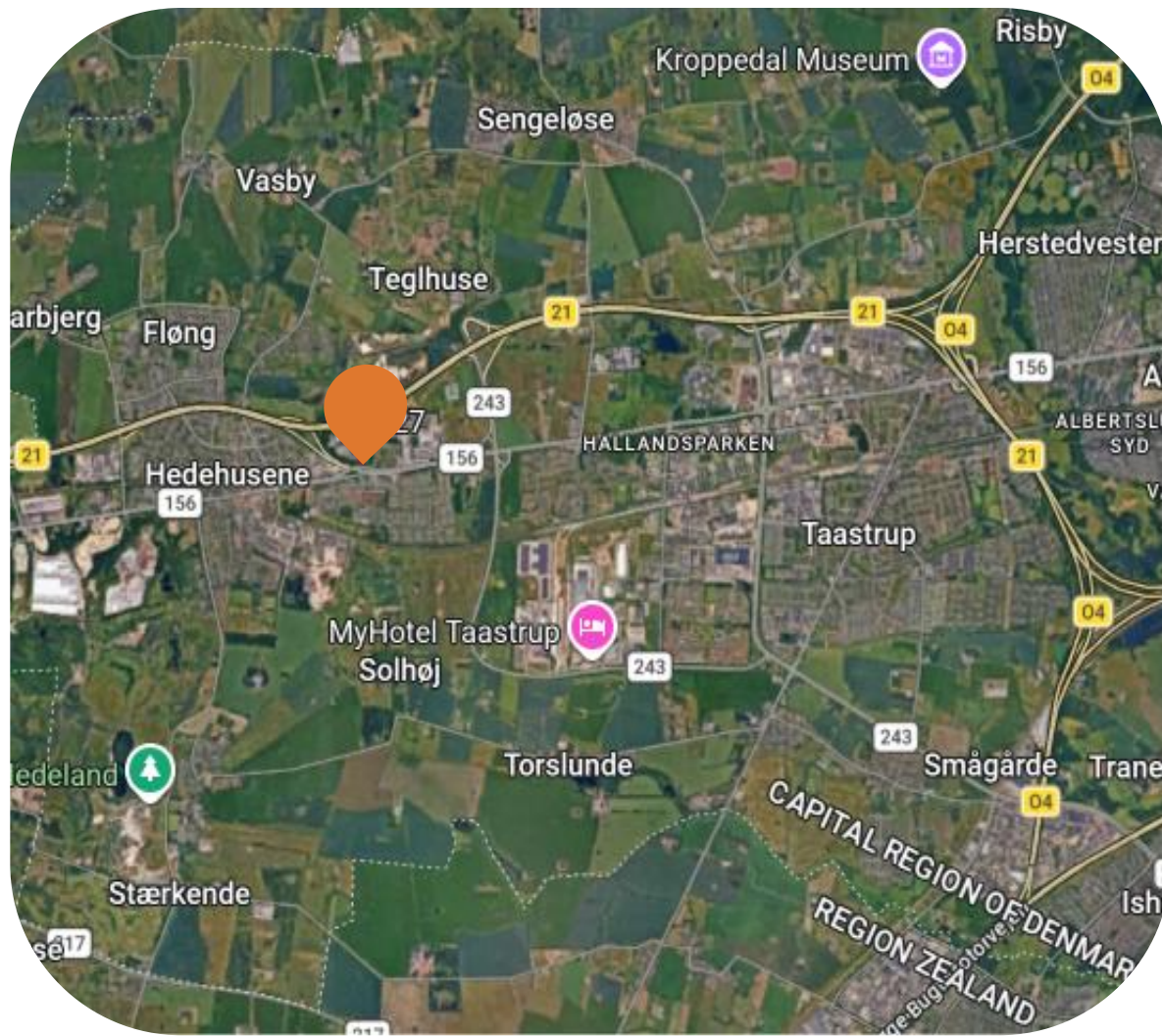


Beskrivelse af området

Baldersbuen 27 er beliggende i et af Hedehusenes mest veletablerede og eftertragtede erhvervsområder. Området er kendetegnet ved sin optimale infrastruktur, der gør det til et naturligt knudepunkt for transport- og logistikoperatører såvel som mindre håndværkervirksomheder.

Lejemålets ligger i kort afstand til Holbækmotorvejen (rute 21) og Motorring 4, hvilket sikrer hurtig adgang til hele Storkøbenhavn samt resten af Sjælland. Københavns centrum kan nås på ca. 25 minutter.

Hertil kommer nærheden til Hedehusene Station og de gode busforbindelser, som gør det nemt for medarbejdere at komme til og fra adressen med offentlig transport.



Billeder af Lejemålet



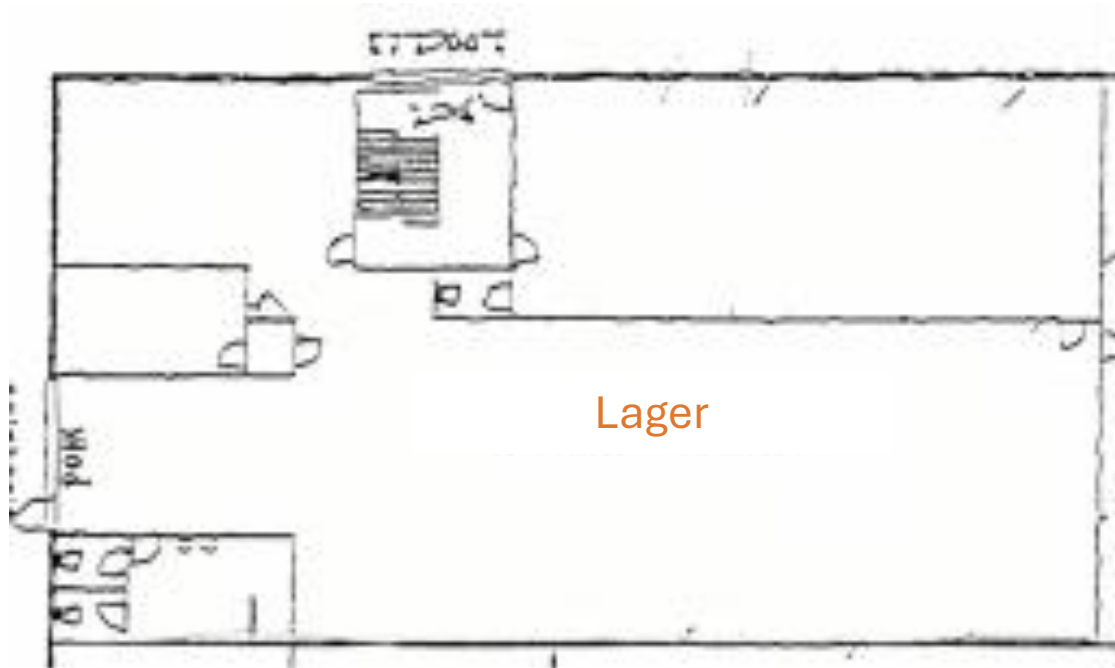
Billeder af Lejemålet



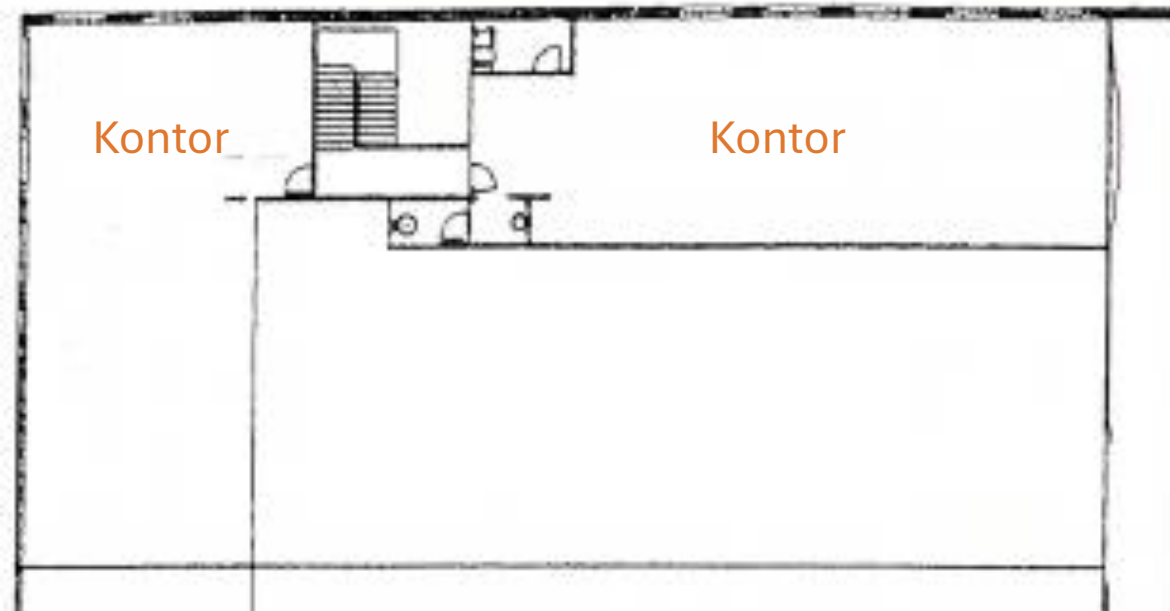
Billeder af Lejemålet



Plantegning



stuen



1. sal

Lokalplan

§ 4 Områdets anvendelse

Jf. lokalplan 4.15.1 § 4.1 og §4.2 må erhvervsområdet anvendes til:

”...industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

Der må ikke indrettes autoophug eller tilsvarende oplagspladser. Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes enkelte boliger for de til virksomheden knyttede personer, som indehaver, bestyrer, portner eller lignende.

Der må indenfor området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj eller rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.”

Vilkår – Lager og kontor

	Ekskl. moms
Areal	652 m ²
Gns. nettoleje pr. m ² p.a.	Kr. 597
Drift pr. m ² p.a.	Kr. 70
Gns. bruttoleje pr. m ² p.a.	Kr. 667
Bruttoleje p.a.	Kr. 434.690
Bruttoleje pr. mdr.	Kr. 36.240
Depositum	6 mdrs. leje
Lejeregulering	NPI – min. 3 %
A conto varme pr. m ² p.a.	Kr. NA
Opsigelsestid lejer	Efter aftale
Opsigelsestid udlejer	Efter aftale



Om Lagermægleren

Lagermægleren består af Henrik Sørensen og Henrik Christophersen som er erfarne ejendomsspecialister og analytikere, som begge har en dyb forståelse for markedet igennem mange år.

Vi sigter efter at levere en førsteklases ejendomsrådgivning, som genererer værdi både nu og i fremtiden.

Vores tilgang sikrer, at vi altid kan tilbyde professionel, personlig og oprigtig rådgivning og sparring.

Kontakt os for en uforpligtende samtale.

Henrik Christophersen
Tel. + 45 29 32 31 03 - hc@lagermaegleren.dk

Henrik Sørensen
Tel. + 45 21 93 68 02 - hs@lagermaegleren.dk

www.lagermaegleren.dk

