



Visualisering

TIL LEJE | Sagsnr. 23970

Alva Myrdals Plads 3, 1. - 3. sal  
2450 København SV

## CHARMERENDE PAKHUSKONTOR PÅ ENGHOLMENE

- Lejemål fra 324 - 1.174 m<sup>2</sup>
- Total nystandsæt med bevarede detaljer fra en svunden tid
- Eksklusiv øl- og vinbar i ejendommens underetage
- Restaurant i stuen med udeservering og mulighed for frokostordning, mødeforplejning, kaffeløsning mv.
- Udsigt til Københavns kanaler og smuk, privat inderhavn
- Mange tilhørende parkeringspladser

LINTRUP & NORGART A/S  
JENS KOFODS GADE 1, 1268 KØBENHAVN K  
T: 7023 6330 | LINOR.DK

LINTRUP  
&  
NORGART

SALG UDLEJNING RÅDGIVNING KONCEPT

# DET GAMLE PAKHUSKONTOR

Pakhuset fra 1920 er opført i smukt bindingsværk og kampesten og er netop i gang med en gennemgribende reovering. Den historiske ejendom bidrager med autentisk havneidyl og bliver ombygget med eksklusiv vinbar i underetagen. Restaurant i stueplan med udeservering mod kanalerne og havnebassinet. Kontorerne er placeret på 1.-3. sal. 3. sal byder på loft til kip og fritlagte bjælker.

Med respekt for ejendommen bevares de rå murstensvægge, som passer perfekt ind i de charmerende rammer. Gulvene bliver belagt med nye lækre egetræsplankegulve fra Dinesen, lofter med akustikregulering, lækker grundbelysning og synlig ventilation og køl, som er med til at skabe det rå look.

Fra ejendommens hovedindgang guides man nemt til de respektive lejemål enten via trappe eller elevator. Der er mulighed for at leje en enkelt etage, to etager eller hele ejendommen som virksomhedsdomicil. På hver etage er der egne mødelokaler med sortsprossede glasvægge, tekøkken og toiletter i lysegrå nuancer med terrazzodetaljer og sanitet fra eksklusive Vola.

Der er mulighed for at leje parkeringspladser i naboejendommen Nobelholmen samt privat bådplads foran ejendommen.

## **Fra Industrihavn til attraktivt bykvarter**

Førhen var Københavns Havn en industrihavn med store fragtskibe, industribygninger og masser af erhverv. Dengang bar området bl.a. stærkt præg af kul, der blev transporteret i skibe til Gasværket.

I starten af 00'erne tog Københavns Kommune i samarbejde med Københavns Havn en beslutning om at udvikle flere arealer til boliger, rekreative områder og moderne arbejdspladser ved vandet. Med udviklingen af Islands Brygge, Havneholmen, Teglholmen, Sluseholmen og Enghave Brygge har Københavns Havn udviklet sig til et særdeles attraktivt bolig- og erhvervsområde.



Visualisering



# ATMOSFÆREFYLDTE & **KARAKTERISTISKE RUM**



Visualisering



LOOK &  
**FEEL**

# "LILLE VENEDIG" I KØBENHAVN

Engholmene er beliggende i det nye, attraktive område "Enghave Brygge", som består af 11 nyanlagte øer og er med til at udgøre Københavns nye kanalby. Området er det sidste langs Københavns Havn, som nu kommer til at nyde godt af den byudvikling, havnen som helhed har gennemgået de sidste 15 år.

Med sin beliggenhed imellem Havneholmen og Teglholmen vil området forene den nordlige og sydlige del af Københavns Havn. Danielsen Architecture har i samarbejde med Gröning arkitekter og JUUL | FROST udviklet lokalplanen for Enghave Brygge. Målet fra starten har været at skabe 'den gode by'.



Inspirationen til **Enghave Brygge** har man fået fra byer som **Amsterdam og Venedig**

MULIGHED  
FOR LEJE  
AF PRIVAT  
BÅDPLADS



Visualisering



Visualisering

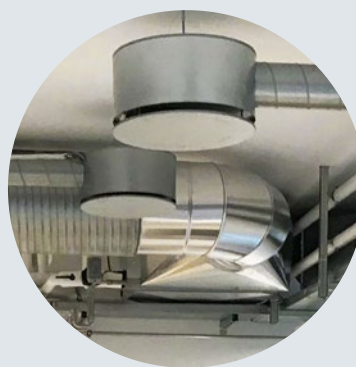
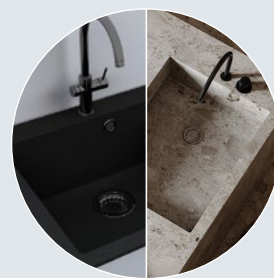
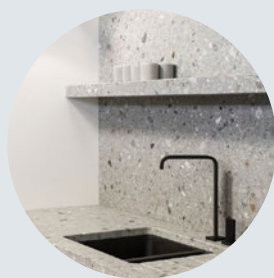


# ARBEJDSPLADSER MED PERSONLIGHED



Visualisering

## LOOK & FEEL



# OMRÅDET ENGHOLMENE

Det kan ikke blive nemmere at komme til og fra arbejde. Med hele 2 kommende metrostationer indenfor få minutters gang er der optimale forbindelser for medarbejdere, der benytter offentlig transport.

I 2024 åbner Sydhavnslinjen med sine 5 nye stationer; Havneholmen, Enghave Brygge, Sluseholmen, Mozarts Plads og Ny Ellebjerg. De nærmeste bliver Enghave Brygge Metrostation og Havneholmen Metrostation, som ligger ca. 8 min. gang fra Pakhuset.










Derudover er der ca. 15 min. gang til Dybbølsbro Station, hvorfra der er et enkelt stop med S-tog til Hovedbanegården.

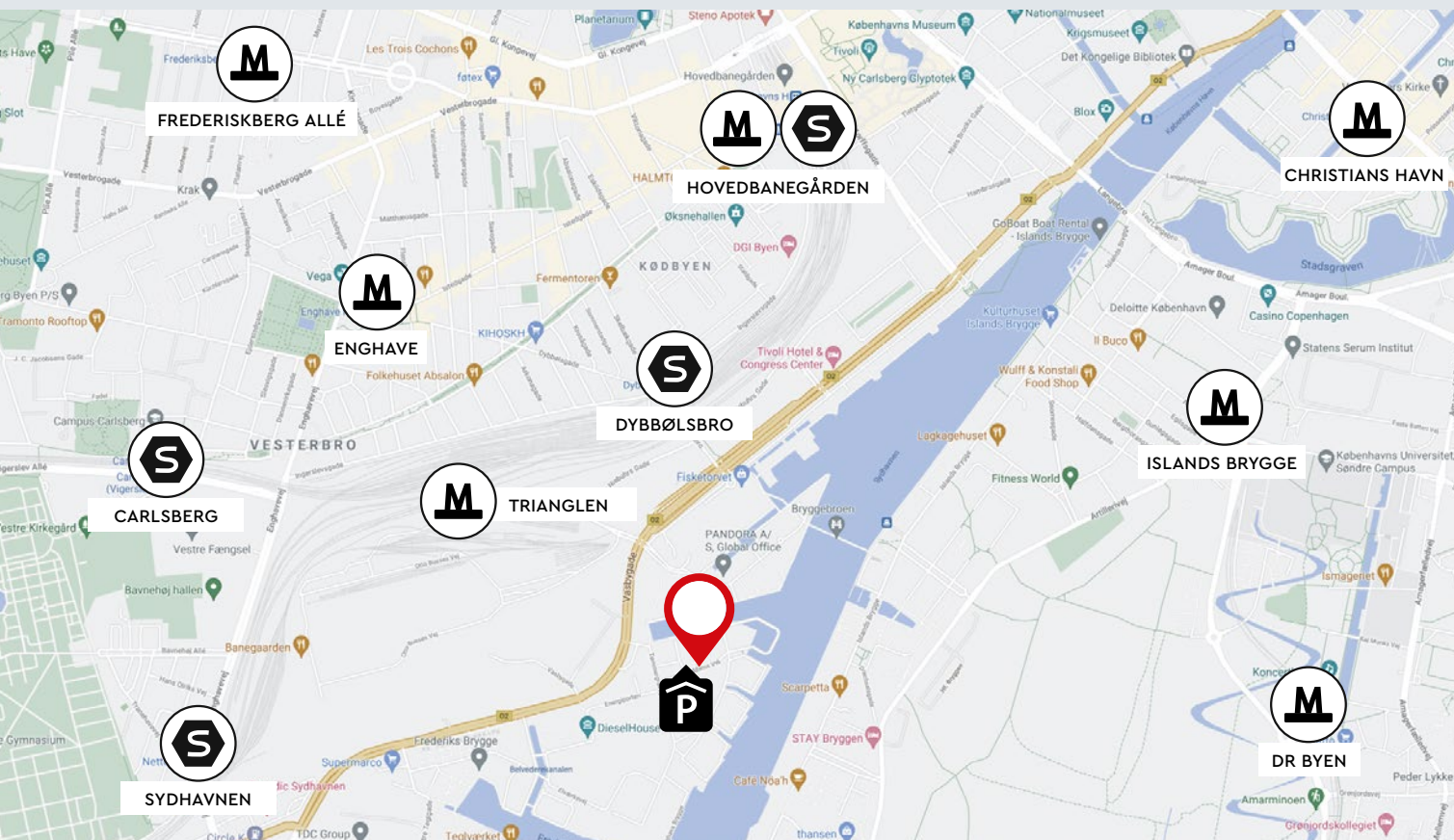
## Parkering

Flydende parkeringspladser i parkeringskælder under naboejendommen. Leje pr. plads pr. måned: 2.000 kr. + moms.



# AFSTANDE FRA PAKHUSKONTORET

	Enghave Brygge (2024):	8 min. gang
	Havneholmen (2024):	8 min. gang
	Dybbølsbro:	15 min. gang
	Bus, linje 7A:	2 min. gang
	O2 (Vasbygade):	1 min. i bil
	Parkering i P-kælder (flydende):	Efter aftale
	Vand:	20 meter
	Café og restaurant:	Lige ude for døren
	Kastrup lufthavn	15 min. i bil



## Masterplan

I 2002 vedtog Københavns Kommune en helhedsplan for hele Sydhavnen. Dette indebærer, at noget af havnen skulle fyldes op for at bygge boliger mens der til gengæld skulle udgraves kanaler, svarende til det vandareal som blev udbygget i havnen.

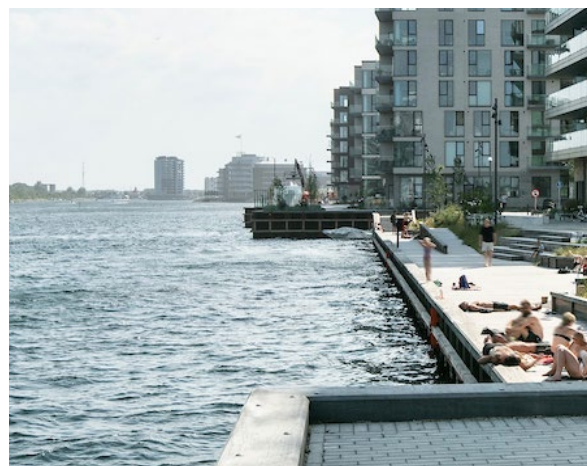
Målet er udvikling af 2.600 boliger samt 1.600 arbejdspladser fordelt på erhverv der både er service- samt kontororienteret. En gennemgående karréstruktur på 11 boligøer omgivet af kanaler skaber en karakteristisk bydel med nærkontakt til vandet. Rygraden i bydelen er den 700 meter lange Enghave Kanal, der med sit kurvede forløb er en moderne reference til Christianshavns Kanal.

## Engholmene under opførelse

Første etape af det nye Enghave Brygge markedsføres som Engholmene og består af de seks nordligste øer og udvikles af NPV A/S.

Byggeriet af den første ø startede i 2015, og alle boligerne er nu færdigopførte. Der er således allerede et rigt nærmiljø med liv og karakter. Erhvervsbygninger forventes færdige i 2024.

I den sydlige del etableres metrostationen, Enghave Brygge, en del af Sydhavnsmetroen M4, som åbnes i 2024.







RENOVERES MED  
RESPEKT FOR DE  
**ORIGINALE** DETALJER

# LEJEVILKÅR

---

Årlig leje pr. m <sup>2</sup> :	2.000 kr.
Driftsudgifter pr. m <sup>2</sup> :	429 kr.
Varme pr. m <sup>2</sup> :	120 kr.
Energimærkning:	Under udarbejdelse
Depositum:	6 måneder kontant
Moms:	Ja
Lejeregulering:	Nettoprisindex, dog min. 2,5 %
Opsigelighed for lejer:	Aftales nærmere
Opsigelighed for udlejer:	Aftales nærmere
Opsigelsesvarsel:	12 måneder
Overtagelse:	1. april 2022

---

## AREALER

Etage	Areal	Antal arbejdspladser
1. sal:	431 m <sup>2</sup>	27 arbejdspladser
2. sal:	419 m <sup>2</sup>	27 arbejdspladser
3. sal:	324 m <sup>2</sup>	24 arbejdspladser
<b>Samlet:</b>	<b>1.174 m<sup>2</sup></b>	<b>78 arbejdspladser</b>

Det er muligt at leje én, to eller alle tre etager.

---

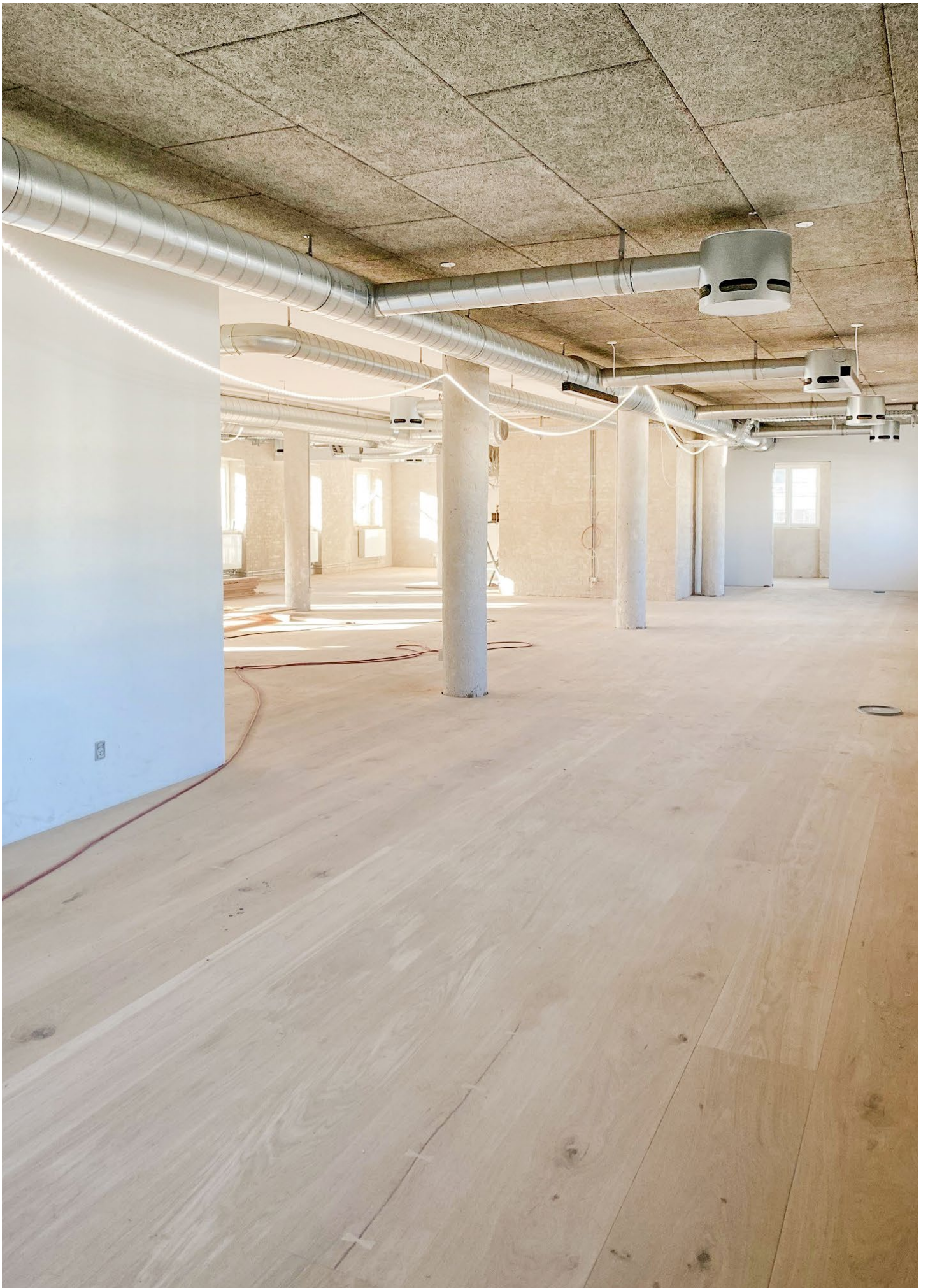






**OMBYGNINGEN**  
ER I FULD GANG  
- BÅDE UDE OG INDE





# Engholmenes **URBANE MILJØ**

Området har udviklet sig fra industriområde til nu at byde på masser af muligheder og oplevelser – i et maritimt, moderne og atmosfærefyldt miljø.

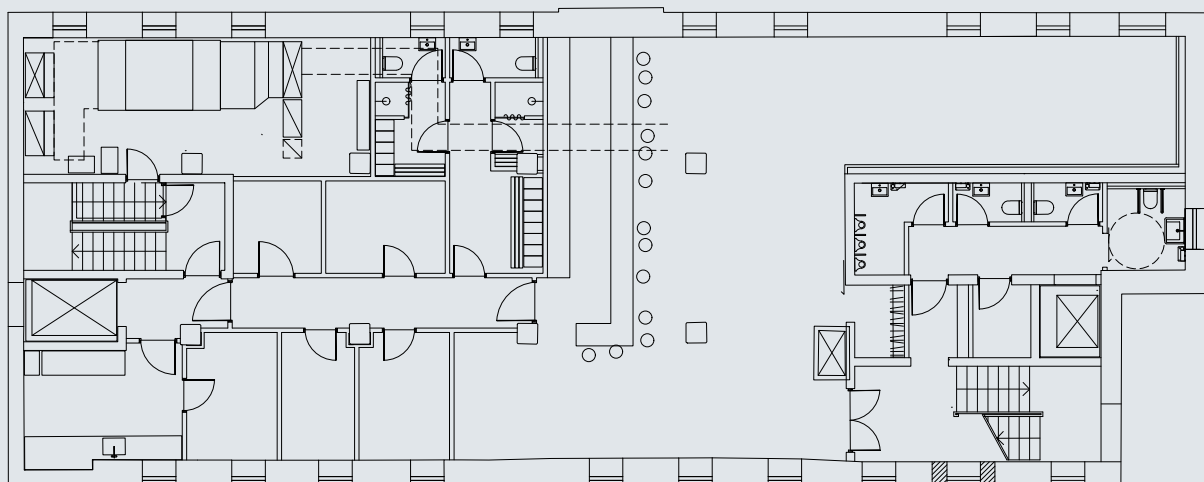
NPV, som har stået for udviklingen, har haft fokus på at udvikle området til mere end blot et beboelsesområde. Det har været essentielt at skabe et sted, hvor bylivet blomstrer, og hvor den urbane livsstil kan udfoldes og udvikles.

Nedenfor ses billeder af Nachbar by Geppetto Group, som netop er åbnet og er med til at skabe det urbane miljø.

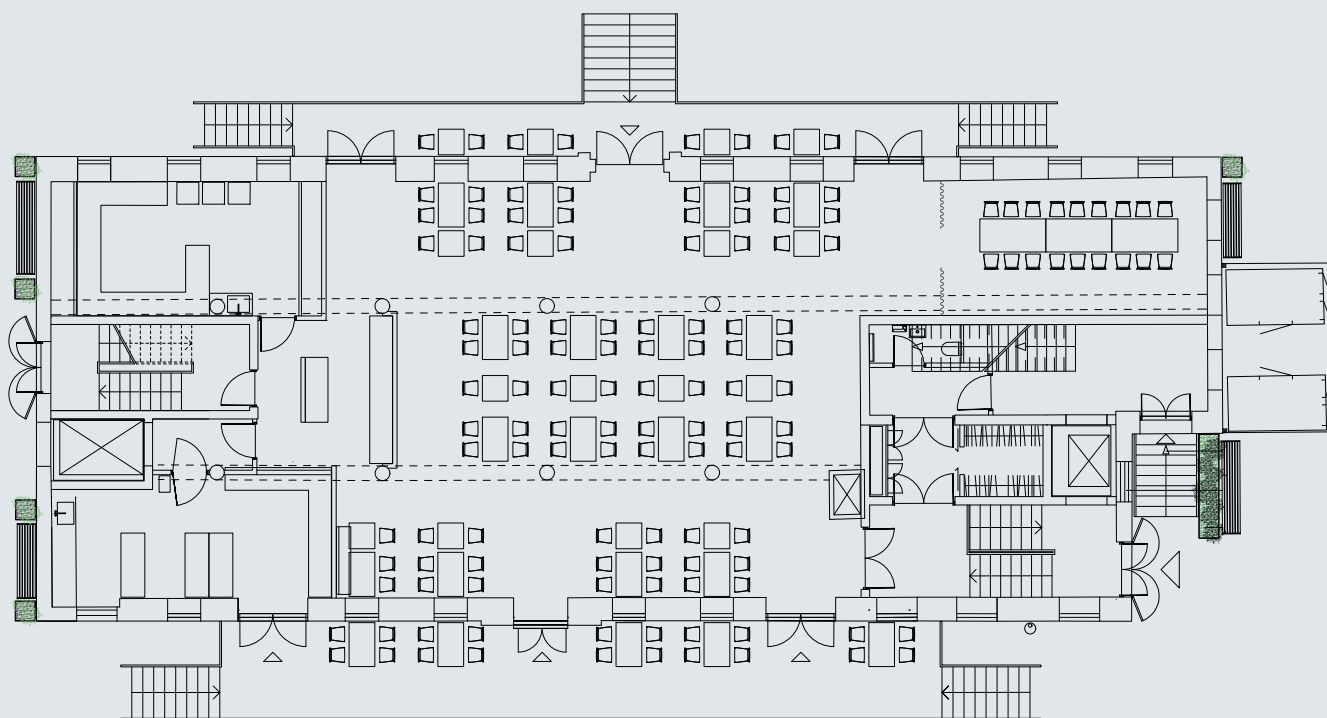


# BAR & RESTAURANT

**Underetage** – eksklusiv øl- og vinbar

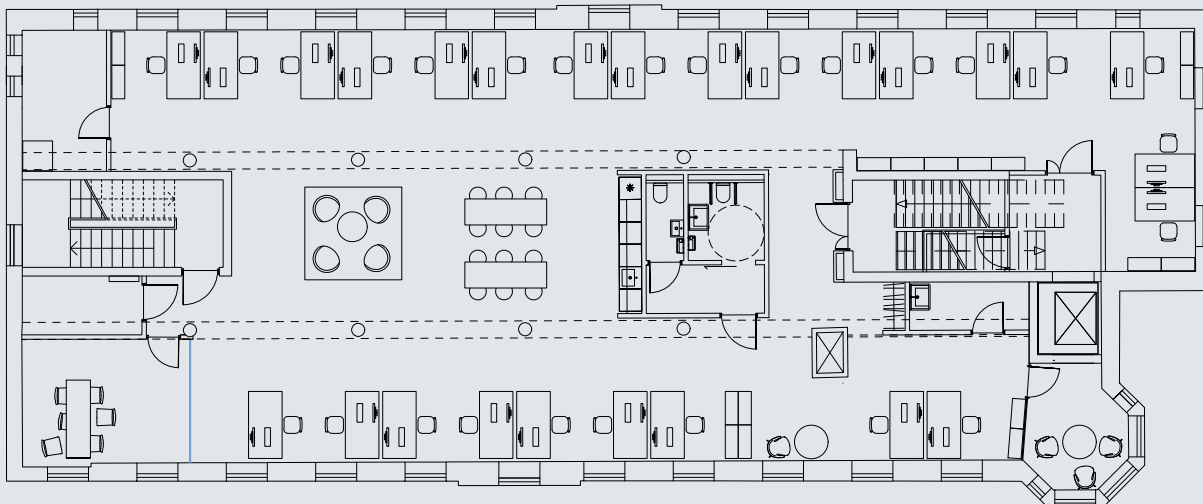


**Stueetage** – restaurant med udeservering og frokostordning

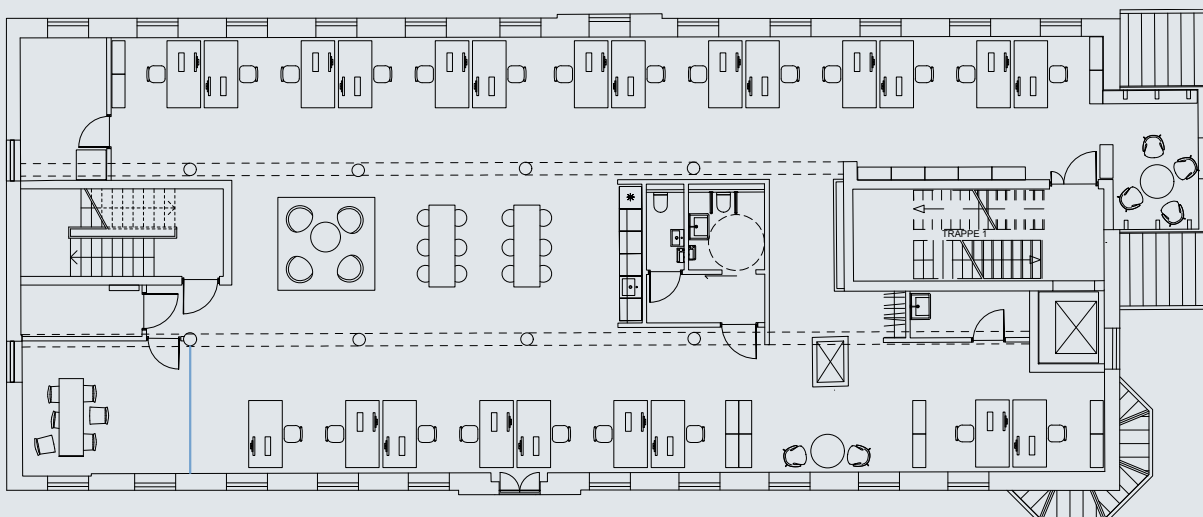


# INDRETNINGSFORSLAG

**1. sal** – 431 m<sup>2</sup>, plads til ca. 27 medarbejdere

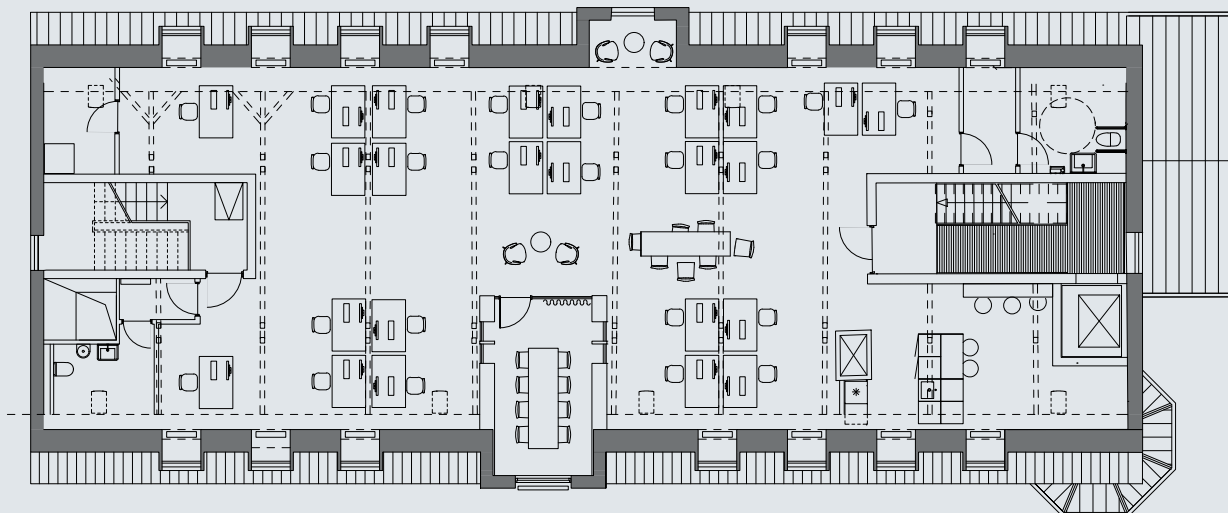


**2. sal** – 419 m<sup>2</sup>, plads til ca. 27 medarbejdere

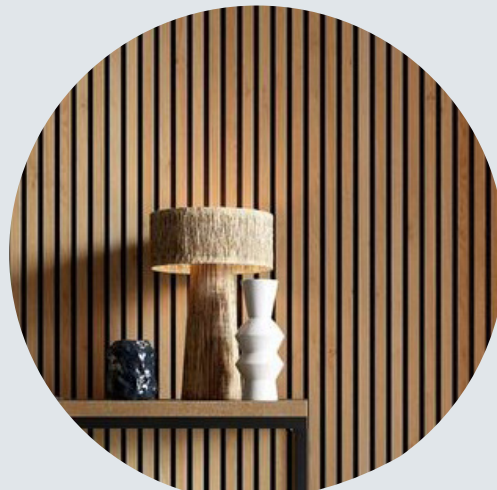


# INDRETNINGSFORSLAG

**3. sal** – 324 m<sup>2</sup>, plads til ca. 24 medarbejdere



Indrettet med 140x90 skriveborde





SALG



UDLEJNING



RÅDGIVNING



KONCEPT

Lintrup & Norgart A/S er anerkendt som en af Storkøbenhavns førende erhvervsrådgivere med speciale i salg af investerings- og boligudlejningsejendomme, kontorudlejning, rådgivning og konceptudvikling.

Vores overordnede målsætning er at imødekomme vores kunders behov og skabe merværdi til deres ejendomme. Det gør vi gennem vores filosofi **AREALISME®**, som er fundamentet i vores virksomheds værdier, og der hvor vi gør en forskel.

## KONTAKT



**BETINA HELLNER LINTRUP**  
PARTNER

TELEFON: +45 2978 7893  
MAIL: [BHL@LINOR.DK](mailto:BHL@LINOR.DK)



**CECILIE GYLDEN MIKKELSEN**  
ERHVERVSMÆGLER

TELEFON: +45 3148 2545  
MAIL: [CM@LINOR.DK](mailto:CM@LINOR.DK)

# LINTRUP & NORGART

LINTRUP & NORGART A/S | JENS KOFODS GADE 1, 1268 KØBENHAVN K  
T: 7023 6330 | [LINOR.DK](http://LINOR.DK)