

LEJEPROSPEKT

Sag nr. 1192

Torvegade 13, st., 6700 Esbjerg



Attraktivt erhvervslejemål med AAA-placering i hjertet af Esbjerg

- Areal 80 m²
- Årlig leje kr. 120.000, svarende til kr. 10.000 i måneden
- God synlighed for kunder
- Flot og iøjnefaldende facade

BESKRIVELSE

På en særdeles attraktiv og central beliggenhed i Esbjerg udbydes dette indbydende erhvervslejemål på Torvegade 13, st. Lejemålet er placeret med en **AAA-placering**, hvor den centrale beliggenhed giver gode muligheder for synlighed, kundedgang og eksponering.

Ejendommen præsenterer sig flot og velholdt med en lys facade, hvor de sorte vinduesrammer skaber en elegant kontrast og understøtter ejendommens moderne og indbydende udtryk. De store vinduespartier sikrer samtidig et godt naturligt lysindfald i lejemålet og bidrager til en behagelig og åben atmosfære.

Moderne og indbydende indretning

Lejemålet fremstår lyst og præsentabelt og er indrettet med fokus på et funktionelt og indbydende miljø. Ved ankomst træder man direkte ind i et større og lyst hovedrum, som giver et godt førstehåndsindtryk og kan anvendes fleksibelt afhængigt af den kommende lejers behov.

Herfra bevæger man sig videre ind i lejemålet, hvor yderligere kvadratmeter åbner sig og giver mulighed for at indrette f.eks. arbejdspladser, behandlingsrum, showroom, kundemodtagelse eller andre funktioner. Den naturlige opdeling i lejemålet skaber en god variation mellem det primære opholdsrum og de mere tilbagetrukne arealer.

Gulvene er udført i flotte og velholdte laminatgulve, som giver lokalerne et ensartet og moderne udtryk.

Loftet er udført med troldekt, hvilket både bidrager positivt til rummenes visuelle udtryk og skaber en behagelig akustik.

I lejemålet forefindes desuden spejle samt bord/hylde, som medfølger og bliver stående i forbindelse med udlejningen. Disse elementer kan være en naturlig del af den kommende lejers indretning og giver samtidig mulighed for en hurtig og enkel indflytning.

Køkken og toilet

Længere inde i lejemålet findes adgang til køkkenfaciliteter samt toilet. Funktionerne er placeret naturligt i forhold til lejemålets øvrige indretning og sikrer, at de daglige praktiske behov kan håndteres uden at forstyrre de primære opholds- og arbejdsarealer.

En beliggenhed med høj synlighed

Torvegade er beliggende centralt i Esbjerg og er en attraktiv adresse for virksomheder, der ønsker at være placeret tæt på byens øvrige handels- og erhvervsliv. Den centrale placering gør det nemt for både kunder, samarbejdspartnere og medarbejdere at komme til og fra lejemålet.

Lejemålet henvender sig således til virksomheder, der ønsker en synlig, præsentabel og centralt beliggende adresse, hvor både indretning og beliggenhed understøtter virksomhedens profil.

Samlet set fremstår Torvegade 13, st. som et lyst, velholdt og fleksibelt erhvervslejemål med en særdeles attraktiv placering i Esbjerg. Kombinationen af den lyse facade, de sorte vinduesrammer, det gode lysindfald, de velholdte laminatgulve, Troldekt-lofterne og den funktionelle indretning skaber et lejemål med et moderne og indbydende udtryk.

Parkering

Som en ekstra fordel til lejemålet er der mulighed for at leje en parkeringsplads i gården. Dette giver en praktisk og attraktiv parkeringsmulighed for enten lejer, medarbejdere eller kunder og er et værdifuldt supplement til den centrale beliggenhed.

PLANFORHOLD:

I henhold til kommuneplanramme nr. 01-010-490 fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker.

LEJEMÅLETS DATA

BELIGGENHED:

Torvegade 13, st.
6700 Esbjerg
Matr.nr. 909 Esbjerg Bygrunde

Ejendommen er opført i 1893.

ANVENDELSE/LEJEMÅLSTYPE:

Butik

AREALER:

Butik 80 m²

INSTALLATIONER:

Varme	Fjernvarme
Vand	Offentlig

ENERGIMÆRKNING:

Lejemålet er omfattet af lov om energimærkning.
Gyldigt energimærke foreligger af 24.08.2026 med energiklassifikation C.

LEJEVILKÅR

LEJE / DEPOSITUM:

Årlig leje	Kr.	120.000	
Depositum	Kr.	60.000	svarende til 6 mdr.'s leje

Lejemålet er momsregistreret. Samtlige beløb er angivet ekskl. moms.

REGULERING:

Lejen reguleres hvert år med stigningen i nettoprisindekset, min. 2% samt regulering for stigning i skatter/afgifter.

FORBRUGSUDGIFTER:

Foruden lejen betaler lejer årligt p.t. aconto kr. 10.000 for varme og kr. 5.000 for vand.
Lejer tilmelder selv el direkte hos elselskabet.

OVERTAGELSE/OPSIGELSE:

Overtagelse	Efter nærmere aftale.
Opsigelse	Efter nærmere aftale
Opsigelsesvarsel lejer/udlejer	6 mdr.

AFSTÅELSE / FREMLEJE:

Lejer har afståelses- og fremlejeret.

VEDLIGEHOLDELSE:

Udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse	Udlejer
Udvendig renholdelse/snerydning m.v.	Udlejer
Indvendig vedligeholdelse	Lejer
Renovationsforpligtelse	Lejer

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE:

Alle henvendelser om lejemålet, herunder aftale om besigtigelse, bedes efter aftale med udlejer rettet til:

Lassen Erhverv
Kongensgade 96, st.th.
6700 Esbjerg
Tlf. 75134009

Att.: Simon Nielsen, erhvervsmægler, e-mail: simon.nielsen@lassenerhverv.dk, mobil 28965607





