



VÆRKMESTERGÅRDEN

Værkmestergade 5

8000 Aarhus C



1.091-4.375 m²



Kontor



TÆT PÅ OFFENTLIG TRANSPORT OG BYENS PULS

Moderne og fleksible kontorlejemål midt i Aarhus

Værkmestergården er en markant og centralt beliggende ejendom lige bag Bruuns Galleri, hvor moderne og fleksible kontorlejemål nu udbydes til virksomheder, der ønsker funktionelle og komfortable rammer midt i Aarhus C. Når den nuværende lejer fraflytter, gennemgår ejendommen en omfattende reovering, som løfter både inde- og udearealer til et inspirerende og tidssvarende niveau.

Fra 1. til 4. sal åbnes etagerne med nye, lyse planløsninger, akustiklofter, energieffektiv LED-belysning og moderne gulvbelægnings, der tilsammen skaber optimale forhold for en fleksibel og effektiv arbejdsdag. I stueplan etableres en ny fælles kantine med adgang til udearealer, der indbyder til

pauser, uformelle møder og socialt samvær, ligesom to fælles mødelokaler bliver en del af faciliteterne. Ejendommen får samtidig et nyt, præsentabelt indgangsparti, som sikrer et professionelt førstehåndsindtryk for både medarbejdere og gæster.

Til ejendommen hører i alt 97 parkeringspladser – heraf 57 til lejemålet – fordelt i kælder og på terræn, hvilket er en sjælden fordel i Aarhus C. Lejemålet kan lejes som én samlet enhed eller opdeles etagevis, og ved behov er der mulighed for gennem-brydning til naboejendommen for yderligere kontorareal. Værkmestergården er derfor et oplagt valg for virksomheder, der søger moderne faciliteter, fleksibel indretning og en attraktiv, central adresse.

Værd at vide

- Moderne, lyse kontoretager med åbne planløsninger
- 97 parkeringspladser fordelt på kælder og terræn
- Attraktiv, central placering tæt på offentlig transport og bylivet
- Mulighed for udendørs areal i stueplan



Lejepriser og vilkår

Lejemål	Areal	Årlig leje pr. m ²	Årlig leje	Månedlig leje
Værkmestergade 5, 1. sal	1.094,2 m ²	1.450 kr.	1.586.590 kr.	132.216 kr.
Værkmestergade 5, 2. sal	1.096,5 m ²	1.450 kr.	1.589.925 kr.	132.494 kr.
Værkmestergade 5, 3. sal	1.093 m ²	1.450 kr.	1.584.850 kr.	132.071 kr.
Værkmestergade 5, 4. sal	1.090,7 m ²	1.450 kr.	1.581.515 kr.	131.793 kr.

Aconto drift inkl. skatter og afgifter pr. m ² pr. år	343 kr.	Opsigeligthed for lejer	Efter nærmere aftale
Aconto vand og varme pr. m ² pr. år	136 kr.	Opsigeligthed for udlejer	Efter nærmere aftale
Kantine	Ja	Årlig regulering af lejen	Nettoprisindeks, dog minimum 2,5%
Overtagelse	Ca. Q3 2026	Energimærkning	C
Stand	Nystandsatt	Momspligtig	Ja
Depositum kontant	6 måneders husleje		
Opsigelsesvarsel	6 måneder		



Plantegning



Stueplan

Foreløbig visualisering af ny fælles kantine og fælles mødelokaler.

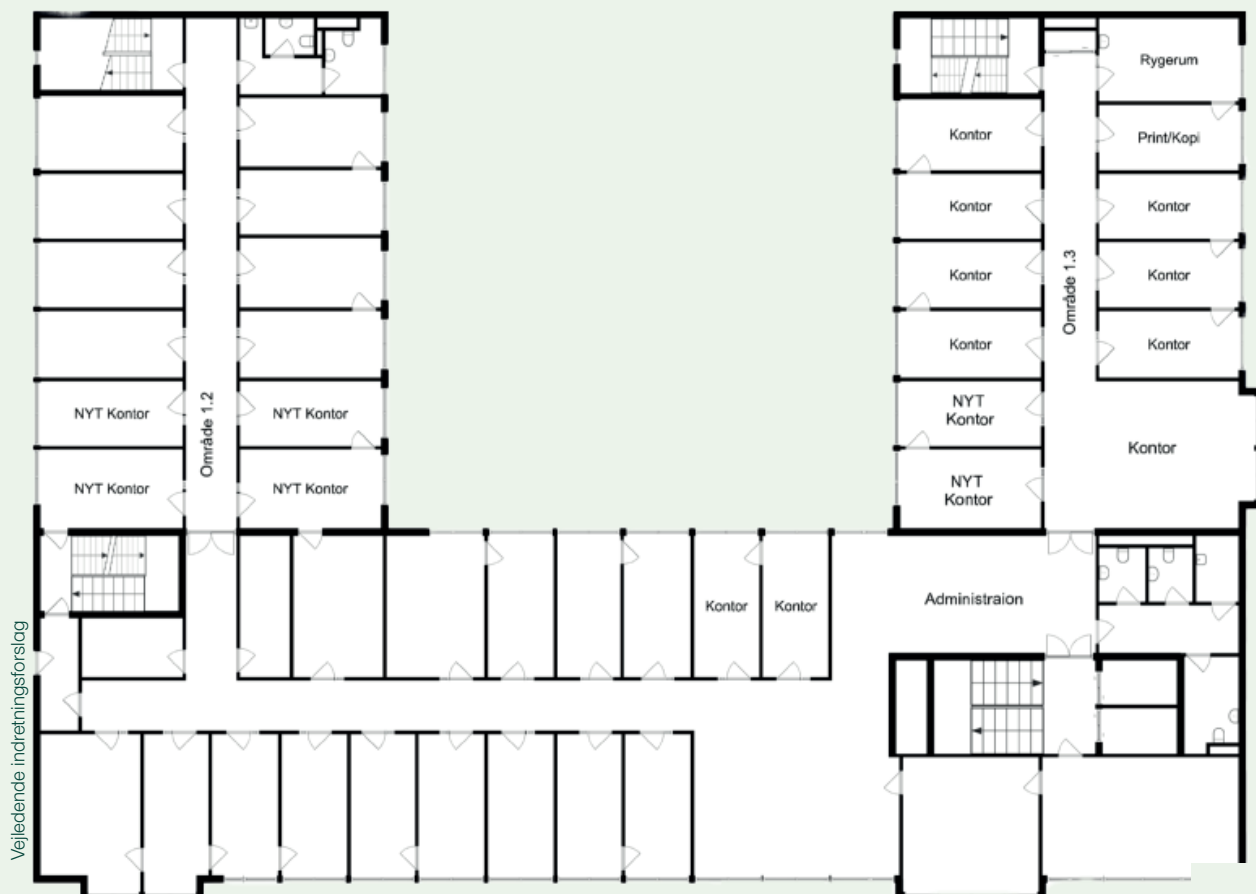
Plantegning



1. sal, 1.094 m²

1. salen byder på ca. 73 pladser, 48 cellekontorer, kopirum, 5 toiletter og 3 samtalerum.

Plantegning



2. sal, 1.096 m²

2. salen byder på ca. 73 pladser, 43 cellekontorer, en åben reception og 5 toiletter.

Plantegning



3. sal, 1.093 m²

3. salen byder på ca. 73 pladser, 44 cellekontorer, en åben reception og 5 toiletter.

Plantegning



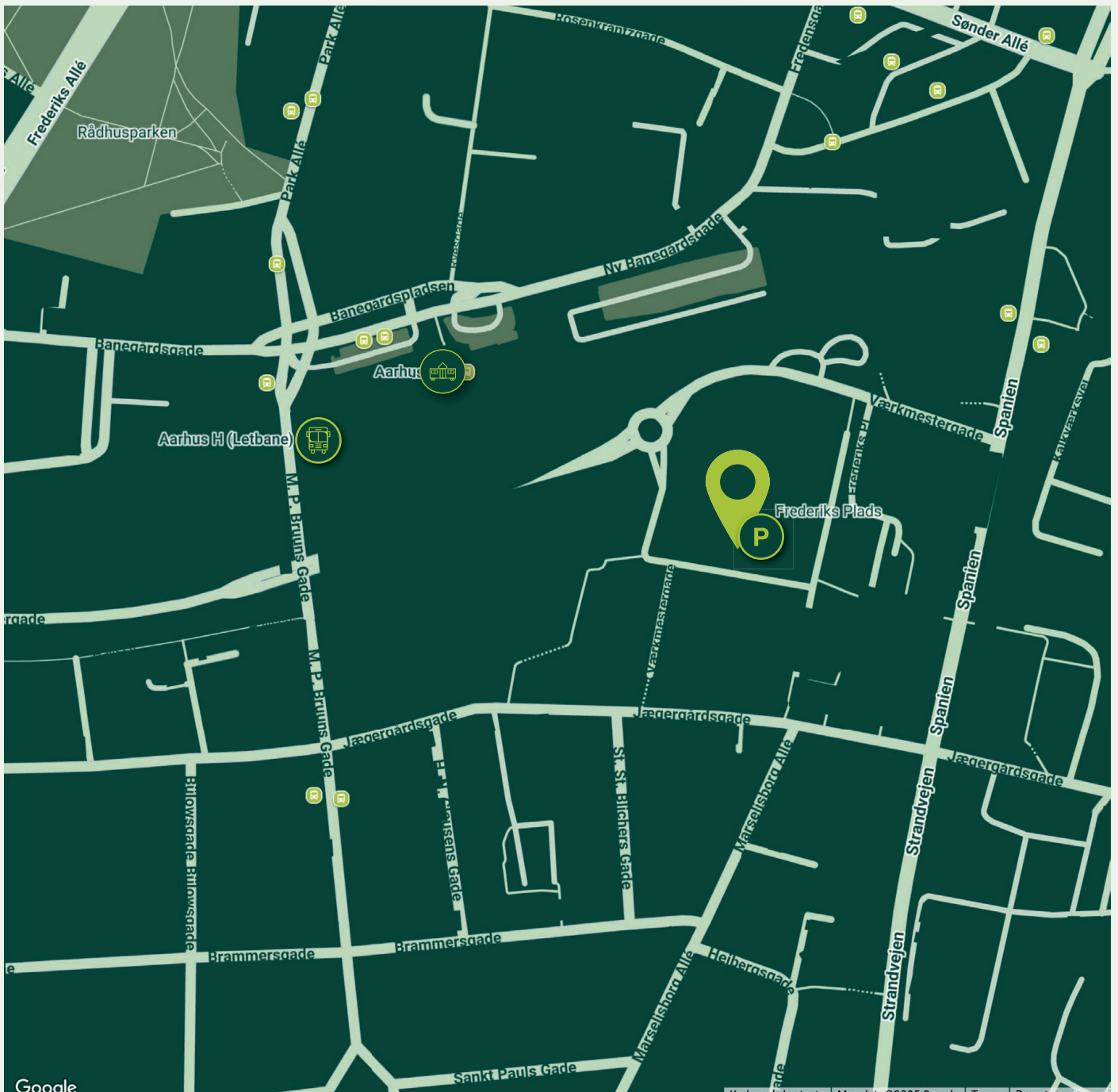
4. sal, 1.091 m²

4. salen byder på en åben indretning med ca. 73 pladser, kantine, 6 store møderum, 10 cellekontorer og 6 toiletter.









Tæt på alt

Ejendommen er beliggende i det helt centrale Aarhus tæt på Centralværkstedet, Bruuns Galleri og banegården. Beliggenheden gør det utroligt nemt at komme til og fra med offentlig transport, og er det bilen, der er det primære transportmiddel, kan den parkeres i ejendommens egen parkeringskælder.

Værkmestergade 5 8000 Aarhus C

-  Ejendommens parkeringskælder 0 m
-  Bruuns Galleri 50 m
-  Aarhus Hovedbanegård 100 m

Sammen om de gode rammer

Hos os får du mere end et godt lejemål med en god beliggenhed.

Du får et sted, hvor du og din virksomhed kan vokse.
Og en udlejer, der tænker langsigtet med udgangspunkt i din hverdag og dine behov.

Jeg glæder mig til at byde dig indenfor i omgivelser, der er skabt til at inspirere,
og danne grobund for fællesskab, vækst og trivsel.



LYKKE POULSEN

Asset Manager

+ 45 26 14 64 36

lypo@atp-ejendomme.dk