



REAL

Villestoftevej 4, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	112
Kontant	5.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.385	Grund m ²	815
Byggeår	1978	Energimærke	D

Sagsnr. **148-3465**

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS

Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/kastrup

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Villestoftvej 4, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 148-3465
Ejerudgift/md.: kr. 3.385

Dato: 27.09.2026



Rummelig villa med stor grund, hyggelig have og gode muligheder

Velkommen til Villestoftvej 4, 2770 Kastrup – en rummelig og velindrettet bolig på 112 m², som byder på hele 4 værelser og en stue, gode opholdsrum og en stor grund på hele 815 m². Her får du en bolig med plads til både familieliv, gæster og hverdagens mange behov, samtidig med at den store grund og de hyggelige udendørsarealer skaber gode rammer for udendørs liv og afslapning.

Boligens naturlige samlingspunkt er den store og indbydende stue, som byder på god plads til både spisebord, sofagruppe og hyggelige stunder med familie og venner. Fra stuen er der direkte adgang til haven, hvilket giver en fin sammenhæng mellem boligens indendørs opholdsarealer og de grønne omgivelser udenfor. På de varme dage kan dørene åbnes mod haven, så udearealerne bliver en naturlig forlængelse af boligens opholdsrum.

Læs mere på næste side...

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mie Gemynthe-Petersen

Adresse: Villestoftesvej 4, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 148-3465
Ejerudgift/md.: kr. 3.385

Dato: 27.09.2026

Det rummelige køkken udgør ligeledes en central del af boligen og har direkte adgang til haven. Her er plads til at indrette et funktionelt køkkenmiljø med mulighed for både madlavning og samvær. Den direkte forbindelse til haven gør det nemt at bevæge sig mellem inde og ude og tilfører samtidig en behagelig lethed til boligens hverdag.

Boligen rummer 4 værelser, som giver gode og fleksible indretningsmuligheder. Her kan der eksempelvis indrettes separate værelser til børn, hjemmekontor, gæsteværelse eller hobbyrum alt efter behov. Den gode værelsesfordeling gør samtidig boligen velegnet til dig, der ønsker god plads omkring dig og mulighed for at tilpasse hjemmet til forskellige livssituationer.

Som en praktisk del af boligen finder man et bryggers med vaskemaskine, der giver gode arbejdsforhold til hverdagens praktiske gøremål. Hertil kommer et stort badeværelse, som understøtter boligens funktionelle indretning og giver god plads i hverdagen.

Udenfor venter en hyggelig og grøn have, som på mange måder bliver en ekstra del af boligen. Haven byder på god plads til både leg, afslapning og sommerens hyggelige sammenkomster, mens terrassen indbyder til udendørs middage, morgenkaffe og lange sommeraftener. Som en charmerende detalje finder man desuden en hyggelig pavillon i haven, der skaber et oplagt sted til at trække sig tilbage og nyde de grønne omgivelser.

Med hele 815 m² grund er der samtidig rig mulighed for at udfolde sig og skabe præcis de udendørs rammer, man drømmer om. Her er plads til at videreudvikle haven og etablere flere hyggelige opholdszoner.

En af boligens store kvaliteter er netop mulighederne. Villestoftesvej 4 giver dig et godt udgangspunkt for at skabe et hjem, der afspejler din egen stil og dine ønsker. Boligen kan således tilpasses og udvikles i takt med behovene, og der er rig mulighed for at sætte sit helt eget præg på både bolig og have.

Samlet set får du her en rummelig bolig med fem værelser, gode opholdsarealer, direkte adgang til haven fra både stue og køkken samt en stor grund med hyggelige uderum. En bolig med plads, potentiale og gode rammer for at skabe et personligt hjem, hvor både hverdag og fritid kan nydes.

Villestoftesvej er samtidig beliggende i et roligt og attraktivt område i Kastrup, hvor du får en god kombination af fredelige omgivelser og nem adgang til hverdagens faciliteter. I nærområdet findes gode muligheder for indkøb, skole, daginstitutioner og fritidsaktiviteter, ligesom de grønne omgivelser indbyder til gåture og ophold under åben himmel. Kastrup byder samtidig på en attraktiv beliggenhed tæt på både København og Amager Strand samt de mange tilbud, som området omkring lufthavnen og Tårnby har at byde på. Her får du med andre ord en beliggenhed, hvor hverdagen kan fungere nemt og bekvemt, mens hjemmets store grund og hyggelige have giver mulighed for at trække sig tilbage og nyde de mere rolige stunder

Adresse: Villestoftevej 4, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 148-3465
Ejerudgift/md.: kr. 3.385

Dato: 27.09.2026



Stue



Spisestue



Gang



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Villestoftesvej 4, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 148-3465
Ejerudgift/md.: kr. 3.385

Dato: 27.09.2026



Værelse



Værelse



Køkken



Spisestue



Spisestue



Spisestue

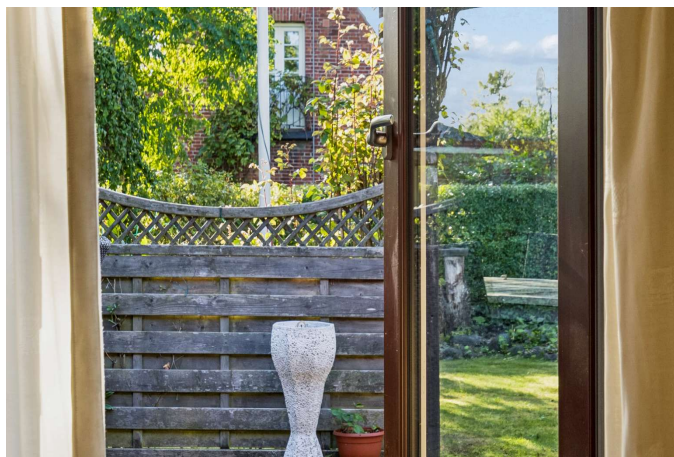
Adresse: Villestoftevej 4, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 148-3465
Ejerudgift/md.: kr. 3.385

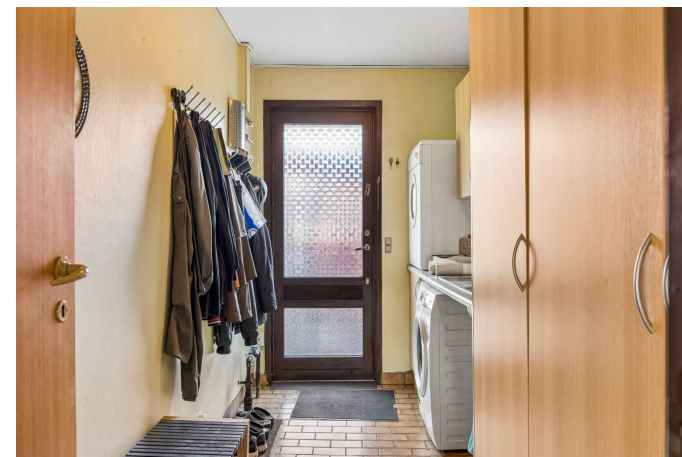
Dato: 27.09.2026



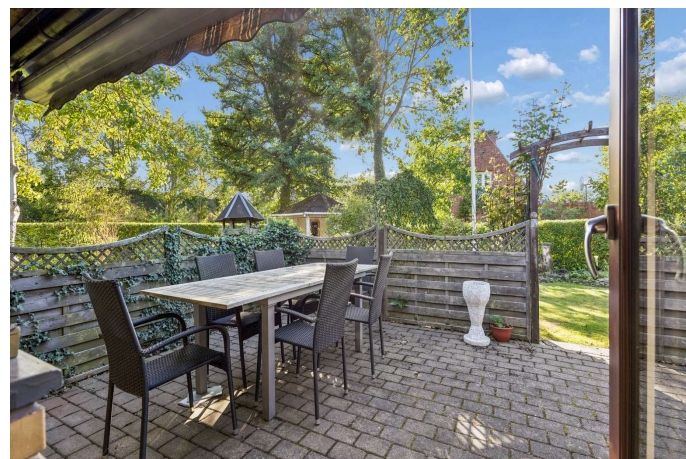
Stue



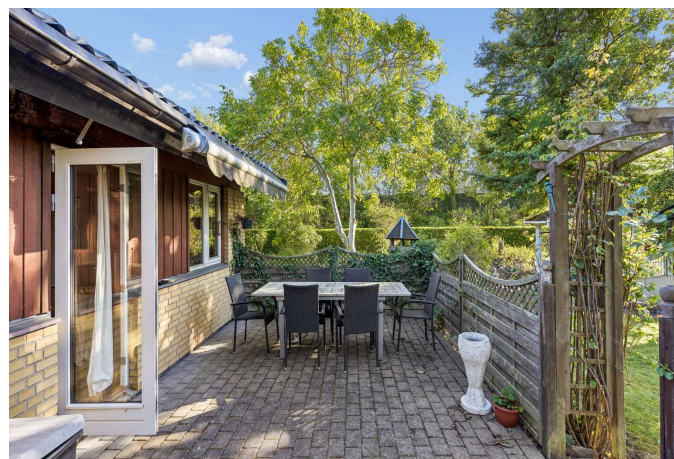
Udsigt



Gang



Terrasse



Terrasse

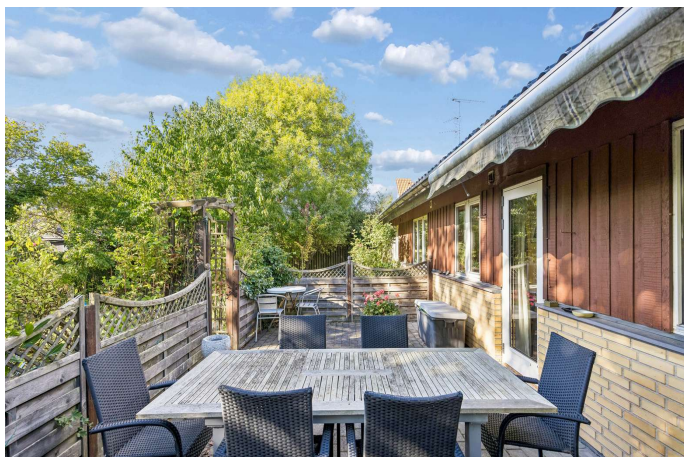


Ejendommen

Adresse: Villestoftevej 4, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 148-3465
Ejerudgift/md.: kr. 3.385

Dato: 27.09.2026



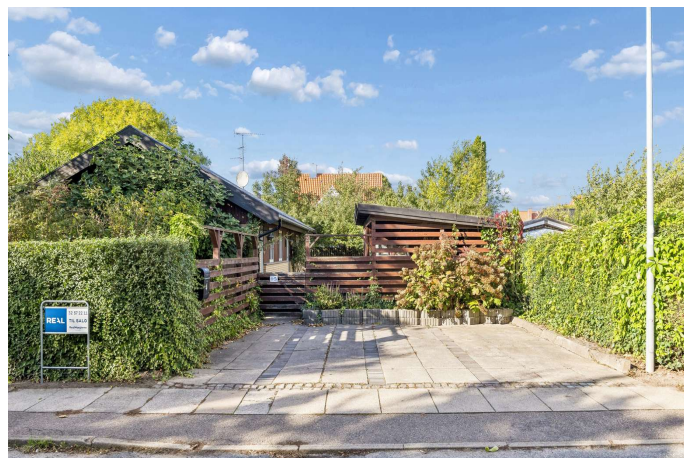
Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Villestoftevej 4, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 148-3465
Ejerudgift/md.: kr. 3.385

Dato: 27.09.2026

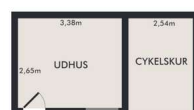


Ejendommen

Adresse: Villestoftevej 4, 2770 Kastrup
 Kontantpris: kr. 5.695.000

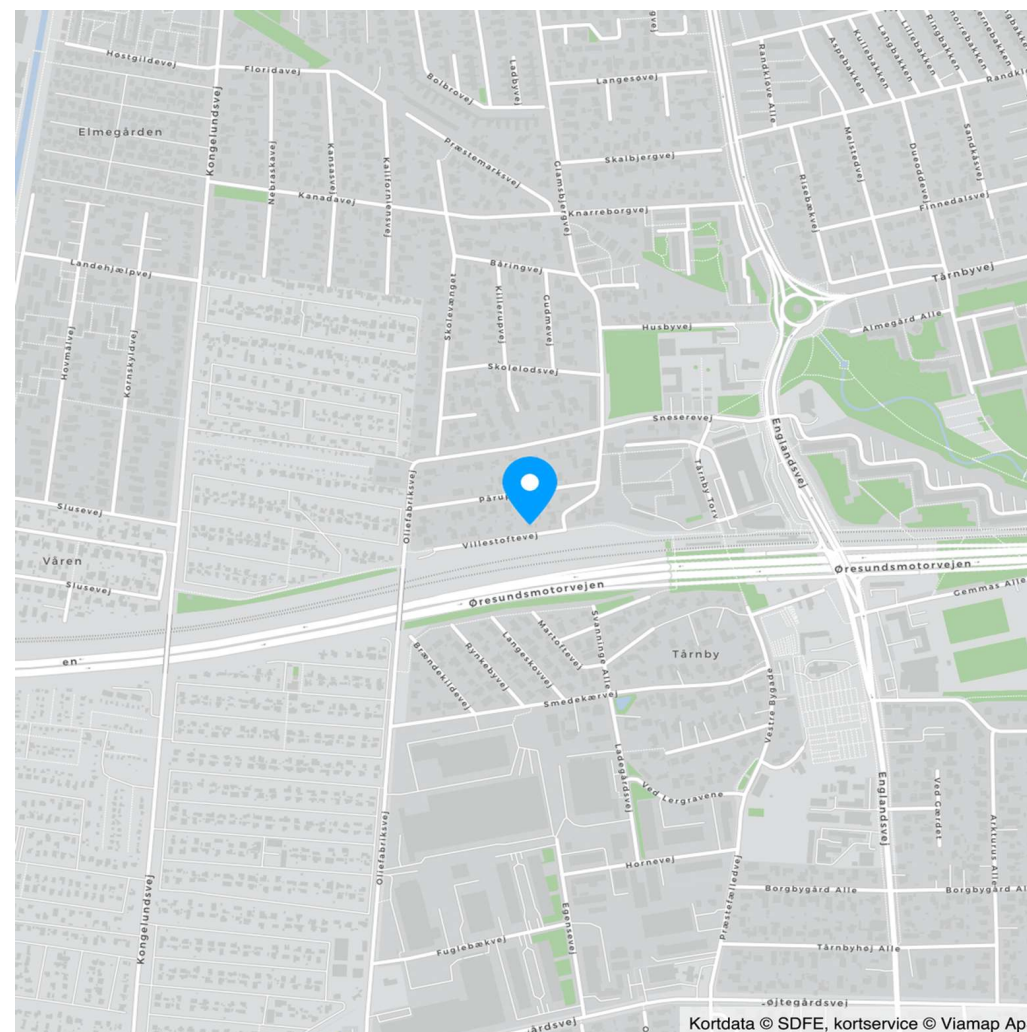
Sagsnr.: 148-3465
 Ejerudgift/md.: kr. 3.385

Dato: 27.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Villestoftesvej 4, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 148-3465
Ejerudgift/md.: kr. 3.385

Dato: 27.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Tårnby
Matr.nr.: 9cs Tårnby By, Tårnby
BFE-nr.: 2052182
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1978

Arealer**

Grundareal: 815 m²
Boligareal i alt: 112 m²
Øvrige arealer:
Carport: 33 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.885.000
Grundværdi: 3.844.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.108.000
Grundlag for grundskyld: 3.075.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 02.08.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv Landsarkivnr. 6 Q 1724
- Nr. 2: 07.10.1924 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Landsarkivnr. 7 C 4065
- Nr. 3: 28.08.1933 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv -
- Nr. 5: 04.12.1978 - Dok om en dobbelt carport mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Komfur (Voss), Emhætte (Gram), Køle/fryseskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Boss), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Zanussi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Villestoftevej 4, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 148-3465
Ejerudgift/md.: kr. 3.385

Dato: 27.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fredningsstatus

Bevaringsværdi ingen.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ikke medfølgende hvidevarer

Fryskab

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Villestoftesvej 4, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 148-3465
Ejerudgift/md.: kr. 3.385

Dato: 27.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikringspolice
GF kontingent, anslået

kr. 15.851
kr. 18.451
kr. 4.516
kr. 1.800

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Tinglysning af skødet, anslået
Ejerskiftegebyr, anslået
I alt

kr. 5.695.000
kr. 36.050
kr. 7.646
kr. 7.000
kr. 40.000
kr. 1.500
kr. 5.787.196

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 40.618

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.104 md. / 385.243 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.141 md. / 313.695 år v/24,71 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 16.09.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.01.2026 - 30.06.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Villestoftvej 4, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 148-3465
Ejerudgift/md.: kr. 3.385

Dato: 27.09.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebreve til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 630.000
Nr. 8: hovedstol kr. 722.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

RealMæglerne Amager



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges. Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.