

Pilehavevænge 83, 2625 Vallensbæk

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**192**
Kontant	**6.695.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**5.611**	Grund m^2	**776**
Byggeår/ombygget	**1967/1998**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **135-0612**

RealMæglerne Vallensbæk ApS
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. +45 72137200 / www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

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: Pilehavevænge 83, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 135-0612
Ejerudgift/md.: kr. 5.611

Dato: 18.11.2026



Lys, loftshøjde og arkitektur i særklasse

Der er boliger, som imponerer med størrelsen – og så er der boliger, som imponerer med oplevelsen. Denne villa er netop en af dem. Med sin markante tagkonstruktion, loft til kip, i øvrigt etableret med 8 tommer profilbrædder, og de store vinduespartier, skabes en bolig hvor lys, arkitektur og funktionalitet går op i en højere enhed.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det åbne køkken-alrum, hvor den store køkken-ø inviterer til både hverdag og gæster. Det flotte køkken er fra Invita, med 40 mm terrazzo bordplader - og lågerne fremstår nymalede, med push-skuffer hvor alle skinner i øvrigt også er udskiftet, begge dele i 2024. Herfra glider rummene ubesværet videre til den imponerende opholdsstue, hvor den dobbelte loftshøjde, brændeovnen og udsigten til haven skaber en helt særlig atmosfære. Lyset strømmer ind fra flere vinkler og understreger boligens åbne og luftige udtryk.

Planløsningen er gennemtænkt, med en velfungerende opdeling mellem fællesrum og private afdelinger. Stueplan rummer to gode værelser, et pænt badeværelse, et fantastisk stort bryggers/hobbyrum (tidligere garage, og fuldt isoleret, som både kan benyttes som vaskerum, værksted etc.), samt en stor entré - mens førstesalen er indrettet som en privat afdeling med et pragtfuldt soveværelse, walk-in-closet, eget badeværelse med dobbelte håndvaske - samt et stort repos, der er oplagt som hjemmekontor eller læsehjørne. Herfra er der view ud over stuen. Detaljerne i denne vidunderlige ejendom, fortjener i den grad at blive oplevet - lige fra de flotte mahogni trægulve, til de speciallavede vindueskarmene i tagvinduerne og spejl i badeværelset. Alt sammen i de bedste materialer. Den imponerende loftshøjde, de åbne rum og det særlige lysindfald skal opleves, for fuldt ud at fornemme husets unikke kvaliteter.

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: Anders Nedahl

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Pilehavevænge 83, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 135-0612
Ejerudgift/md.: kr. 5.611

Dato: 18.11.2026

En bolig, der skiller sig ud – både ude og inde

Udenfor fortsætter boligoplevelsen med en dejlig, ugeneret have, hvor den skønne spa samt flere solrige terrasser danner rammen om lange sommeraftener, afslapning og familieliv. Her er god plads til både leg, udeliv og hyggelige stunder i grønne omgivelser - hvor praktik og æstetik elegant mødes.

Beliggenheden i Vallensbæk fuldender helhedsoplevelsen. Området er kendt som et roligt og meget attraktivt villakvarter, med et stærkt naboskab, trygge omgivelser og fantastiske stisystemer, der gør det særligt populært blandt børnefamilier. Her er ganske kort afstand til skoler, daginstitutioner, indkøb, fritidsaktiviteter og grønne områder - ligesom både S-tog og motorvejsnettet sikrer en nem hverdag, med hurtig forbindelse til København.

Her får I en enestående bolig, som emmer af personlighed – et hjem, hvor arkitekturen ikke blot danner rammen om hverdagen, men løfter den.

VÆR I ØVRIGT OBS PÅ DE SJÆLDENT FLOTTE RAPPORTER - INKL. TILSTANDSRAPPORTEN MED BLOT 3 KOSMETISKE BEMÆRKNINGER!

Velkommen til at Pilehavevænge 83!

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Pilehavevænge 83, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 135-0612
Ejerudgift/md.: kr. 5.611

Dato: 18.11.2026



Alrum



Køkken



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Pilehavevænge 83, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 135-0612
Ejerudgift/md.: kr. 5.611

Dato: 18.11.2026



Værelse



Badeværelse



Repos



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Pilehavevænge 83, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 6.695.000

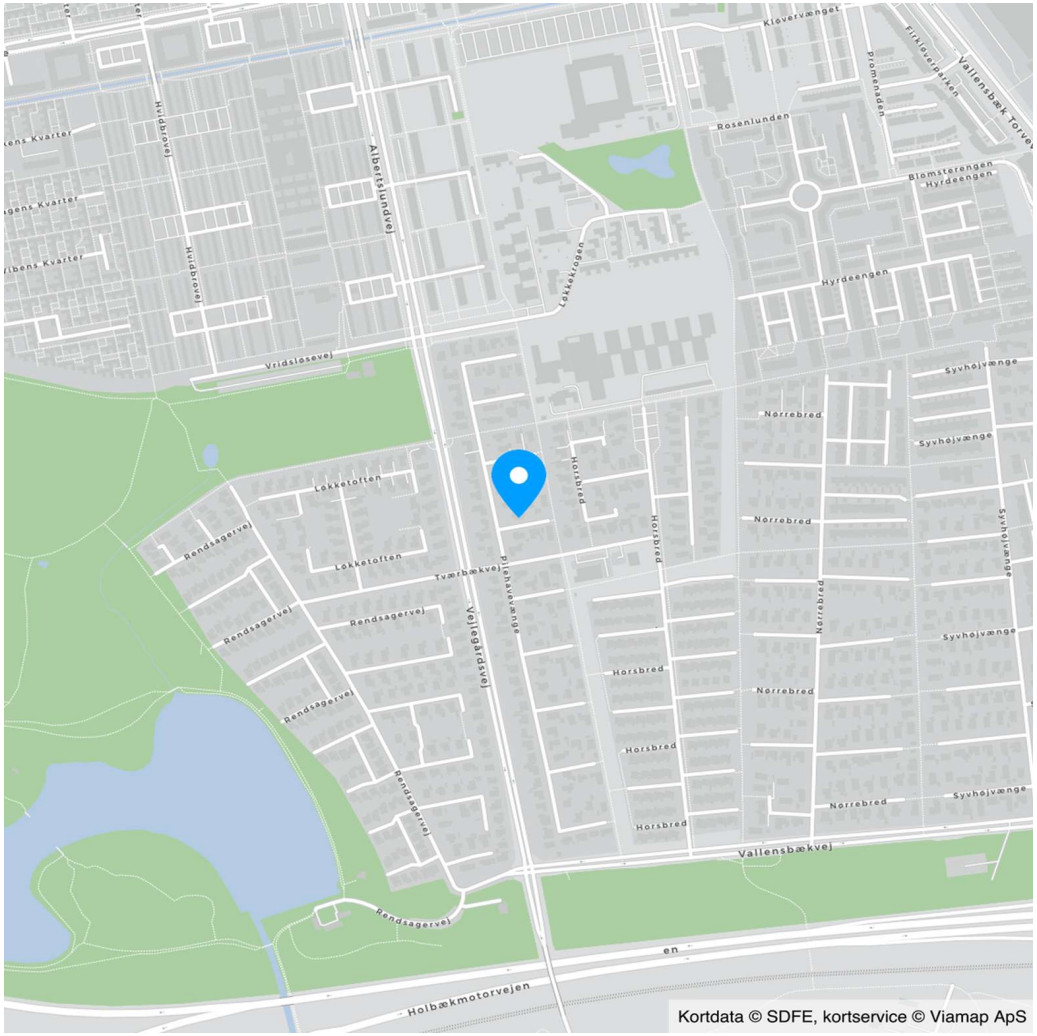
Sagsnr.: 135-0612
Ejerudgift/md.: kr. 5.611

Dato: 18.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Pilehavevænge 83, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 135-0612
Ejerudgift/md.: kr. 5.611

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vallensbæk
Matr.nr.:	10cv Vallensbæk By, Vallensbæk
BFE-nr.:	2151956
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1967/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.713.000
Grundværdi:	4.924.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.770.400
Grundlag for grundskyld:	3.939.200

Arealer**

Grundareal:	776 m²
Boligareal i alt:	192 m²
Øvrige arealer:	
Garage:	39 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.

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

Emhætte (Thermex), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Cooker, Køle/fryseskab (LG), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. : Invalid date -
- Nr. : Invalid date -
- Nr. : Invalid date -
- Nr. : Invalid date -
- Nr. : Invalid date -
- Nr. 1: 12.02.1964 - Dok om grundejerforening, benyttelse, bebyggelse, vand, kloak og vejanlæg mv
- Nr. 2: 31.10.1964 - Byplanvedtægt nr 5
- Nr. 3: 10.02.1966 - Dok om overenskomst om levering af varme fra fjern-varmeforsyningen m m
- Nr. 4: 22.06.1966 - Dok om Vallensbæk Nordmark Fjernvarmeværk A m b a om levering af varme m m
- Nr. 5: 08.11.1973 - Byplanvedtægt nr 5, vedr 9H 9B

Planer
Kommuneplan 1-B330 - Pilehavegård Nord
Lokalplan 68 - Skiltelokalplan
Lokalplan 91 - 1½ plans boliger i Nordmarken

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Pilehavevænge 83, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 135-0612
Ejerudgift/md.: kr. 5.611

Dato: 18.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos CODAN
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 19.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024/2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024/2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående, vedr. den foreløbige beskatning i 2024/2025.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Pilehavevænge 83, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 135-0612
Ejerudgift/md.: kr. 5.611

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	19.229
Grundskyld	kr.	33.877
Grundejerforeningskontingent	kr.	150
Husforsikring	kr.	6.728
Skorstensfejning	kr.	1.550
Renovation	kr.	5.743
Rottebekæmpelse	kr.	49
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	67.326

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
I alt	kr.	6.747.799

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Pilehavevænge 83, 2625 Vallensbæk Kontantpris: kr. 6.695.000	Sagsnr.: 135-0612 Ejerudgift/md.: kr. 5.611	Dato: 18.11.2026

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 afgiftspantebrevene 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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 6: hovedstol kr. 2.497.300
Nr. 7: hovedstol kr. 560.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Pilehavegård
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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

Mød holdet bag dit boligsalg