

REAL



Teglværksvej 6, 3400 Hillerød

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	176
Kontant	6.295.000	Værelser	7
Ejerudgift	3.621	Grund m ²	707
Byggeår/ombygget	1965/1971	Energimærke	C

Sagsnr. **256S1662**

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. +45 31232328 / www.realmaeglerne.dk/hillerød

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: Teglværksvej 6, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 256S1662
Ejerudgift/md.: kr. 3.621

Dato: 21.10.2026



Indflytningsklar villa med solrig have og sydvendt terrasse!

Her får I en charmerende og velbevaret villa fra 1965, hvor klassiske detaljer, gode rum og en varm atmosfære går hånd i hånd. Boligen henvender sig til jer, der drømmer om mange gode kvadratmeter og en indflytningsklar ramme, hvor der er plads til både hverdagens ro, familieliv og hyggelige stunder med gæster. Huset fremstår med sjæl, der mærkes fra første øjeblik, man træder indenfor.

Villaens indretning giver fine muligheder for at skabe naturlige rammer om livet. De mange kvadratmeter giver luft omkring indretningen og plads til at indrette jer, præcis som I ønsker det. Hvad enten behovet er fælles opholdsrum, værelser, hjemmearbejdsplads eller gode rum til hobbyer og samvær. De klassiske detaljer bidrager med karakter og charme, mens den velbevarede stand gør boligen let at tage i brug fra dag ét.

Udenfor venter en velholdt have, som indbyder til leg, afslapning og grønne pauser i det fri. Her er der god mulighed for at nyde havens skiftende udtryk gennem årets sæsoner, og de overskuelige omgivelser giver et dejligt supplement til boligens indendørs arealer. Den store sydvendte terrasse bliver hurtigt et naturligt samlingspunkt, når solen viser sig. Her kan morgenkaffen, frokosten og de lange sommeraftener nydes i solrige rammer.

Dette er en villa for jer, der værdsætter et hjem med historie, velholdte rammer og masser af anvendelige kvadratmeter. Kombinationen af den charmerende 60'er-stil, den indflytningsklare stand, den grønne have og den attraktive sydvendte terrasse gør ejendommen til et særligt indbydende sted at slå sig ned.

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: Joel Ehrbahn Tanghøj

Adresse: Teglværksvej 6, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 256S1662
Ejerudgift/md.: kr. 3.621

Dato: 21.10.2026



Stue



Stue



Køkken



Badeværelse



Terrasse



Overdækket terrasse

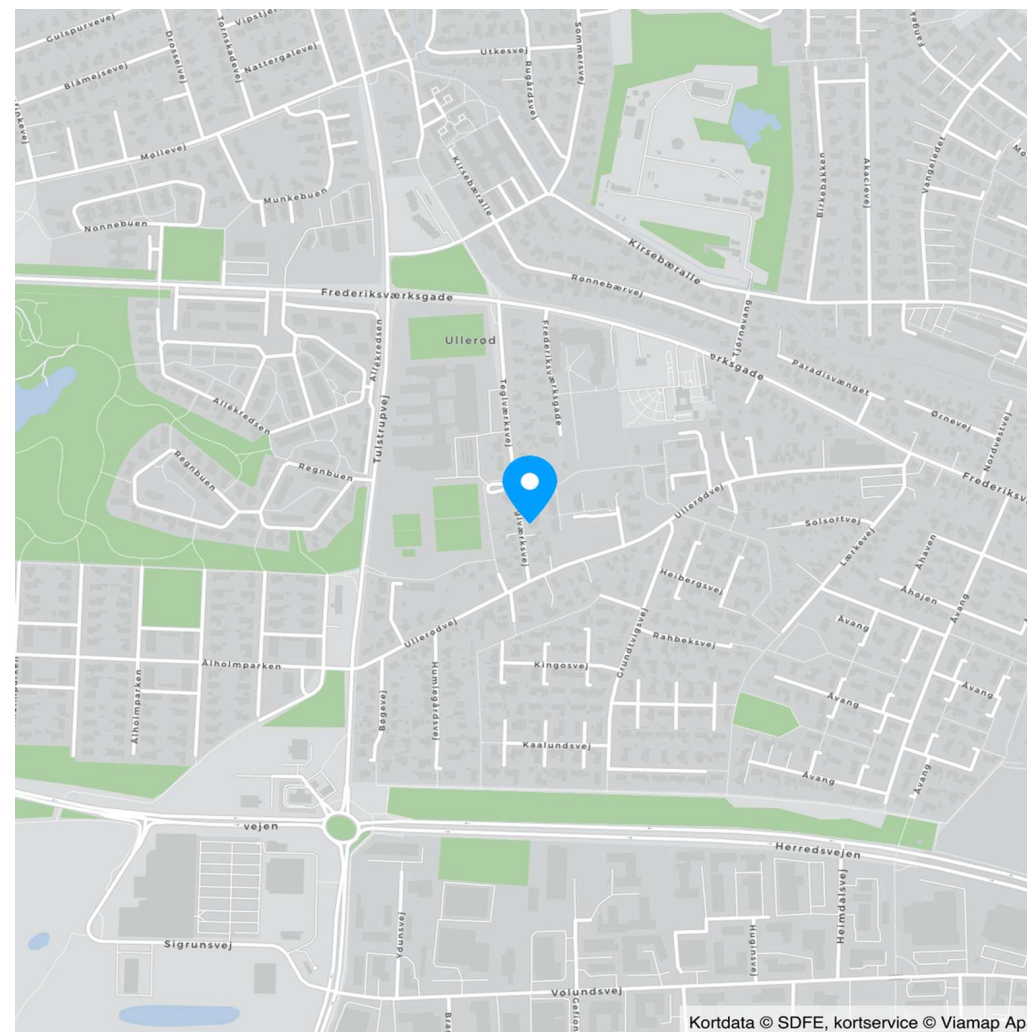
Adresse: Teglværksvej 6, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 256S1662
Ejerudgift/md.: kr. 3.621

Dato: 21.10.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Teglværksvej 6, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 256S1662
Ejerudgift/md.: kr. 3.621

Dato: 21.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hillerød
Matr.nr.: 3db Ullerød By, Ullerød
BFE-nr.: 2301733
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1965/1971

Arealer**

Grundareal: 707 m²
Boligareal i alt: 176 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 30 m²
Øvrige arealer: 18 m²
Udhus: 20 m²
Carport: 36 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.131.000
Grundværdi: 2.560.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.304.800
Grundlag for grundskyld: 2.048.000

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 02.09.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 30.12.1976 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 18.12.1978 - anm hæftelser Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan VB.B.2 - Vestbyens villaområder
Lokalplan BV37 - Ullerødområdet

Tilbehør:

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

Ovn (Gorenje), Kogeplade (Witt, Induktion, Kvik-køkken), Emhætte (Kvik-køkken), Køleskab (Gram), Fryser (Scan-domestic), Opvaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Candy), Ladestander til bil

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Teglværksvej 6, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 256S1662
Ejerudgift/md.: kr. 3.621

Dato: 21.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere se forsikringspolice

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.500 Forbrug: 23.040 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat 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 "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Private fællesveje

Køber gøres opmærksom på, at grundejerne på private fællesveje selv skal afholde omkostninger til f.eks. drift og vedligeholdelse af vejen, vejbelysning, snerydning osv. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i salgsoptstillingen, hvorfor køber må forvente, at dette vil have konsekvenser for købers fremtidige brutto-nettoydelse. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Dato: 21.10.2026

kr.	6.295.000
kr.	39.650
kr.	10.749
kr.	6.345.399

kr. 43.451

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 4



Adresse: Teglværksvej 6, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 256S1662
Ejerudgift/md.: kr. 3.621

Dato: 21.10.2026

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 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. 4: hovedstol kr. 2.465.000
Nr. 5: hovedstol kr. 126.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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



Mød holdet bag
dit boligsalg