

REAL



Maglevænget 24, 2791 Dragør

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	124
Kontantpris	5.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.461	Grund m2	710
Byggear	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **148-1133**

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS

CVR-nr. 38805568

Englandsvej 343 / 2770 Kastrup

Tlf. 32572211 / 2770@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/kastrup

REAL

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

Adresse: Maglevænget 24, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-1133
Ejerudgift/md.: kr. 4.461

Dato: 11.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne smukke villa, der byder på en sublim planløsning og moderne komfort. Med et boligareal på 124 kvadratmeter, bygget i 1973, har denne ejendom gennemgået en total modernisering, der gør den fuldstændig indflytningsklar. Huset imponerer med sine lækre sildebensgulve og et stilfuldt køkken udstyret med integrerede hårde hvidevarer. Den åbne stue er hjertet af hjemmet, hvor højt til loftet skaber en rummelig atmosfære, mens den intime tv-stue tilbyder et hyggeligt fristed for afslapning.

Fra stuen er der direkte adgang til en skøn sydvendt terrasse, som inviterer til solrige dage og hyggelige aftener under åben himmel. Terrassen fører videre ud i en ugeneret have, perfekt til både leg og afslapning. Ejendommen rummer tre gode værelser med velindrettede skabe samt to indbydende badeværelser dekoreret med messingarmaturer og speciallavet møblement. Gulvvarme sikrer komfort året rundt i både stue- og badeværelsesområderne.

Husets funktionelle bryggers gør hverdagen nemmere, mens den rummelige entré byder gæster velkommen på bedste vis. Derudover findes der også en garage samt et fint disponibelt rum til opbevaring eller hobbyaktiviteter. Beliggende i et populært og roligt utrafikeret villakvarter er ejendommen tæt på både vandet, indkøbsmuligheder og meget mere - alt hvad man kunne ønske sig for det perfekte familieliv.

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: Frederik Milka Larsen

Adresse: Maglevænget 24, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-1133
Ejerudgift/md.: kr. 4.461

Dato: 11.09.2025



Ejendommen



Ejendommen



Gang



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Maglevænget 24, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-1133
Ejerudgift/md.: kr. 4.461

Dato: 11.09.2025



Spisestue



Stue



Stue



Stue



Gang



Badeværelse

Adresse: Maglevænget 24, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-1133
Ejerudgift/md.: kr. 4.461

Dato: 11.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Dragør
Matr.nr.:	6 cp St. Magleby By, St. Magleby
BFE-nr.:	2031326
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.393.000 kr.
Grundværdi:	3.529.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.514.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.823.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	710 m ²
- heraf vej	96 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	39 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 24.07.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 07.08.1923 - Dok om grundejerforening mv
Nr. 3 lyst d. 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Maglevænget 24, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-1133
Ejerudgift/md.: kr. 4.461

Dato: 11.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolisen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.229 Forbrug: 1.167,30 m3
Udgiften er beregnet i år: 2016
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Solcelleanlæg
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsoptillingen 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.



Adresse: Maglevænget 24, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-1133
Ejerudgift/md.: kr. 4.461

Dato: 11.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.923	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	22.868	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.176
Husforsikring	kr.	8.544	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	3.203	I alt	kr.	5.540.026
Grundejerforening	kr.	825	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	164			
Ejerudgift i alt 1 år		53.527			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.585 md./ 355.024 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.913 md./ 286.951 år v/25,41%
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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 10.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Maglevænget 24, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-1133
Ejerudgift/md.: kr. 4.461

Dato: 11.09.2025

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Gæld udenfor købesummen: ingen oplyst.
---	--

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	984.958	999.603	1.002.083	DKK	-0,27	66.392	20,50	3,55			Nej	
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.420.000	1.391.393	1.413.049	DKK	-0,05	26.746	20,50	3,07			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja
Navn: Sydstrandens Villaby Olfert Paulsen
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej
Tilbehør:
Ovn - Siemens
Kogeplade - Silverline
Mikroovn - Samsung
Køleskab - Blomberg
Fryser - Blomberg
Opvaskemaskine - Asko
Vaskemaskine - AEG
Tørretumbler - Samsung
Vinkøleskab - Witt
Quooker

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

Velkommen til RealMæglerne i Kastrup & Tårnby.

Vi sætter en ære i at rådgive og vejlede dig bedst muligt, så du kan få det bedst mulige salg eller køb. Tjek selv vores kundetilfredshed på boligsiden.dk.

Skulle du finde din drømmebolig hos en af vores kollegaer, så kan vi også hjælpe med køberrådgivning.

Du er altid mere end velkommen i vores forretning i "den gamle blomsterbutik".