



REAL

Fløngvej 48, Fløng, 2640 Hedehusene

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	97
Kontantpris	3.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.600	Grund m2	1.035
Byggear	1912	Energimærke	E

Sagsnr. **220RMH00279**

RealMæglerne Hedehusene v/ René Qvistgaard ApS

Hovedgaden 492 / 2640 Hedehusene / Tlf. 21480618 / www.realmæglerne.dk/hedehusene

Salgsopstilling

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: Fløngvej 48, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 220RMH00279
Ejerudgift/md.: kr. 2.600

Dato: 20.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Fløngvej 48 – en klassisk murermestervilla fra 1912, der kombinerer sjæl og charme med moderne bekvemmeligheder. Her får I en bolig med karakter, højt til loftet – både billedligt og bogstaveligt – og ikke mindst mulighed for at forme hjemmet efter jeres egne drømme.

Indretning og boligfordeling

Boligen byder på et flot og tidssvarende køkken fra ca. 2021, hvor der er kræset for både funktionalitet og æstetik. Badeværelset er moderniseret og fremstår lyst og indbydende med flotte materialer. Den oprindelige planløsning med to stuer er blevet åbnet op til én stor og hyggelig opholdsstue med brændeovn og masser af lysindfald – perfekt til både afslapning og samvær. Fra stuen er der direkte adgang til en lille udestue, der i dag fungerer som legerum, men nemt kan indrettes til læsehjørne, hobbyrum eller hjemmekontor.

På førstesalen finder I i dag to værelser samt en rummelig repos, men med en nænsom ombygning bør det være muligt at indrette op til tre regulære værelser samt eventuelt et mindre toilet – en oplagt løsning for børnefamilien eller jer, der har brug for ekstra plads.

I direkte forlængelse af boligen ligger et praktisk vaskerum med egen indgang.

Drømmen om egen garage – med muligheder

Til ejendommen hører desuden en charmerende, ældre garage med 1. sal – et sjældent fund, der vil få enhver gør-det-selv-entusiast til at smile. Her er der plads til værksted, hobbyrum, opbevaring eller måske endda et hjemmekontor eller annekse – alt efter behov og ønsker. Garagen trænger dog til lidt kærlig hånd, men potentialet er stort.

Stor have og mulighed for udvidelse

Haven er rummelig og solrig – en skøn grøn oase, hvor børnene kan lege frit, og de voksne kan nyde lange sommeraftener. Der bør endda være mulighed for at udvide boligens bebyggede areal, hvis drømmen er endnu flere boligkvadrater.

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: René Qvistgaard

Adresse: Fløngvej 48, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 220RMH00279
Ejerudgift/md.: kr. 2.600

Dato: 20.01.2026



Adresse: Fløngvej 48, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.295.000

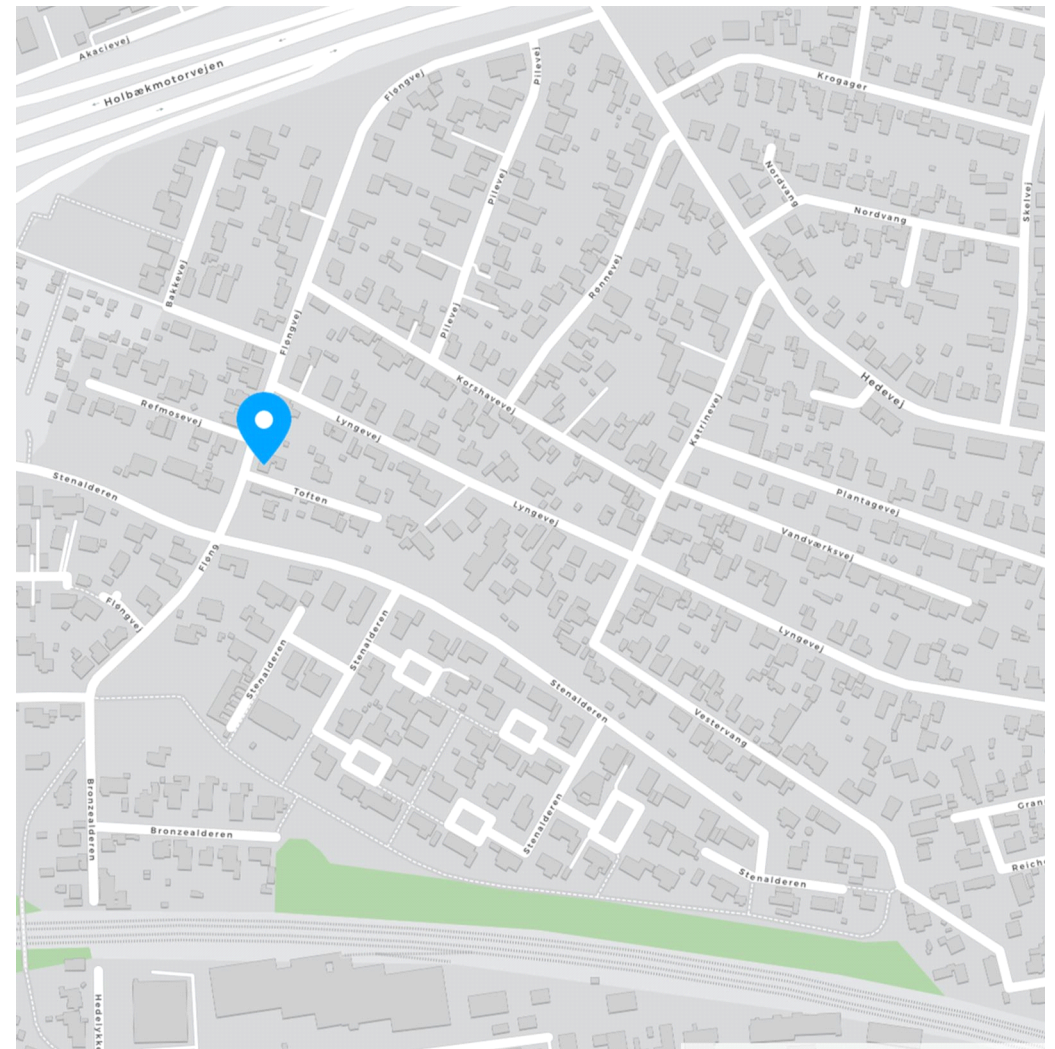
Sagsnr.: 220RMH00279
Ejerudgift/md.: kr. 2.600

Dato: 20.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Fløngvej 48, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 220RMH00279
Ejerudgift/md.: kr. 2.600

Dato: 20.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Høje-Taastrup
Matr.nr.:	7 k Fløng By, Fløng
BFE-nr.:	2168902
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1912

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.613.000 kr.
Grundværdi:	2.439.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.090.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.951.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.035 m ²
Boligareal i alt:	97 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	30 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	4 m ²
Garage:	41 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fløngvej 48, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 220RMH00279
Ejerudgift/md.: kr. 2.600

Dato: 20.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Det Faglige Hus
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Dækker ikke, råd, svamp og insekt - se i øvrigt policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.487 Forbrug: 18,07 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fra den 1. januar 2008 er jorden i alle byzoner som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenede områder. Landets kommuner kan dog løbende vælge at inddrage/ udtage større sammenhængende områder i/af områdeklassificeringen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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: Fløngvej 48, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 220RMH00279
Ejerudgift/md.: kr. 2.600

Dato: 20.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.661	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	12.293	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.750
Husforsikring	kr.	3.580	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	3.841	I alt	kr.	3.325.400
Skorstensfejning	kr.	639			
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	192			
Ejerudgift i alt 1 år		31.206			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.673 md./ 212.072 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.391 md./ 172.689 år v/24,70%
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: 14.01.2026
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: 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: Fløngvej 48, Fløng, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 220RMH00279
Ejerudgift/md.: kr. 2.600

Dato: 20.01.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: 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

René Qvistgaard – Din lokale ekspert i boligsalg

Når du skal sælge bolig i Hedehusene, Fløng eller omegn, er René Qvistgaard fra RealMæglerne det oplagte valg. Med over 24 års erfaring i bolighandel og dybe rødder i lokalområdet, kender han både markedet og køberne bedre end de fleste.

René er født og opvokset i Fløng og Hedehusene, og hans lokale indsigt er en stor fordel, når din bolig skal præsenteres og prissættes rigtigt. Han ved, hvad der tæller – og hvordan man får det bedste frem i netop din bolig.

Med René får du en mægler, der kombinerer solid erfaring,