

REAL



Hvidstenvej 10, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	216
Kontant	11.795.000	Værelser	7
Ejerudgift	4.385	Grund m ²	871
Byggeår/ombygget	1962/2022	Energimærke	A2010

Sagsnr. **113-3330**

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: Hvidstenvej 10, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 11.795.000

Sagsnr.: 113-3330
Ejerudgift/md.: kr. 4.385

Dato: 25.06.2026



EKSKLUSIV VILLA I PILEGÅRDSKVARTERET - LUKSUS OG FUNKTIONALITET FRA ØVERST HYLDE

Velkommen til denne enestående villa, der er et sandt mesterværk af moderne design og komfort. Ejendommen strækker sig over imponerende 216 kvadratmeter og blev oprindeligt opført i 1962, men har været igennem en gennemgribende ombygning i 2022. Intet er efterladt til tilfældighederne; alt fra vægge til tag er blevet fornyet med materialer af højeste kvalitet. Denne omfattende renovering har sikret ejendommen et energimærke A2010, hvilket betyder topmoderne energieffektivitet med varmepumpeopvarmning og fuld isolering. Gulvvarme spreder sig behageligt gennem hele huset, mens det moderne ventilationssystem sikrer et sundt indeklima.

Læs meget 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: Dilsad Sahin



Adresse: Hvidstenvej 10, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 11.795.000

Sagsnr.: 113-3330
Ejerudgift/md.: kr. 4.385

Dato: 25.06.2026

Indenfor mødes du af en indretning skræddersyet til den store familie. Det åbne opholdsareal imponerer med sin rummelighed og elegance, hvor det luksuriøse køkken står som centrum for hjemmet. Køkkenets hvide elementer kombineres smukt med en fantastisk køkkenø udført i ren marmor, der giver rummet et strejf af sofistikeret stil. Messingdetaljer og præcise svalehalesamlinger i skufferne vidner om håndværkets fineste traditioner, mens masser af opbevaringsplads gør hverdagen nemmere. Et hyggeligt læsehjørne inviterer til afslapning midt i madlavningen eller familiens samvær ligesom vinkælderen med automatisk åbning gør det let at nyde solnedgangen, når børnene er puttet.

Fra opholdsområdet er der direkte adgang til den pragtfulde have gennem flere udgange, hvilket skaber en harmonisk overgang mellem inde- og udeliv. I forlængelse af stuen ligger et stilrent badeværelse beklædt med de fineste marmorfliser samt indbyggede messingarmaturer fra Vola; brusenichen byder på elegant sildebensmønstre, der understreger husets sans for detaljer. Herudover er husets bryggers placeret praktisk i midten af huset, så det let kan tilgås - her er masser af opbevarings- og bordplads, når vasketøjet skal sorteres.

Villaen rummer fem soveværelser – fire store værelser samt et mindre rum perfekt som kontor eller gæsteværelse. Masterbedroom imponerer yderligere med sit eksklusive walk-in closet samt eget badeværelse udstyret med badekar og samme raffinerede design som fællesbadeværelset.

Udendørs finder du en velanlagt have ideel for legende børn såvel som afslappende stunder under åben himmel. Terrassen mod sydvest garanterer solskin fra morgenstund til solnedgang – perfekt til sommerens mange grillfester.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; placeret centralt i det eftertragtede Pilegårdskvarter tilbyder denne villa kort afstand til den anerkendte Pilegårdsskole samt diverse indkøbsmuligheder indenfor rækkevidde. En kort køretur bringer dig hurtigt til Ørestad og Fields shoppingcenter eller motorvejsnettet for videre rejser rundt om København – samtidig ligger Kalvebod Brygges fredfyldte natur blot få minutter væk.

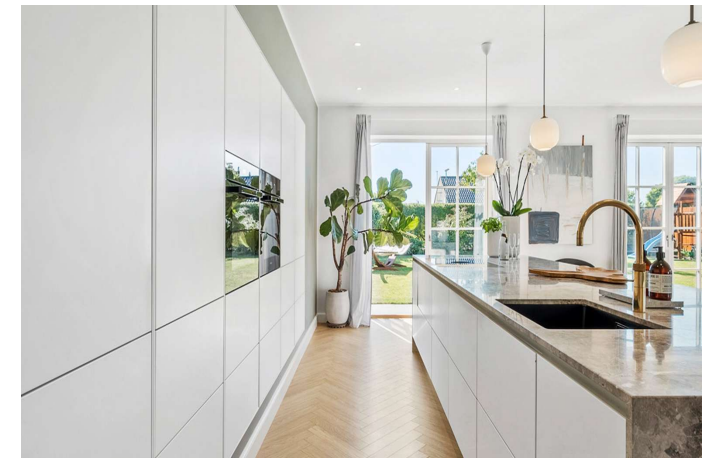
En udsøgt bolig, der imponerer på alle parametre. Et hjem der kan blive jeres. Vi glæder os til at vise jer huset.

Går I med salgstanker er I velkomne til at kontakte RealMæglerne Amager for en gratis og uforpligtende salgsvurdering.

Adresse: Hvidstenvej 10, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 11.795.000

Sagsnr.: 113-3330
Ejerudgift/md.: kr. 4.385

Dato: 25.06.2026

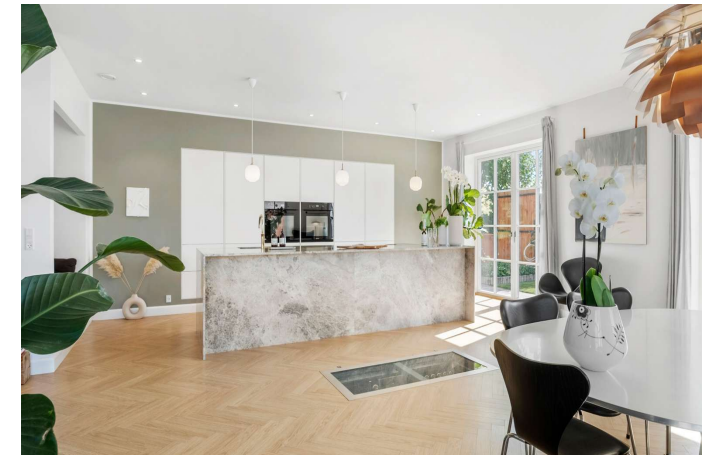




Adresse: Hvidstenvej 10, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 11.795.000

Sagsnr.: 113-3330
Ejerudgift/md.: kr. 4.385

Dato: 25.06.2026





Adresse: Hvidstenvej 10, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 11.795.000

Sagsnr.: 113-3330
Ejerudgift/md.: kr. 4.385

Dato: 25.06.2026





Adresse: Hvidstenvej 10, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 11.795.000

Sagsnr.: 113-3330
Ejerudgift/md.: kr. 4.385

Dato: 25.06.2026

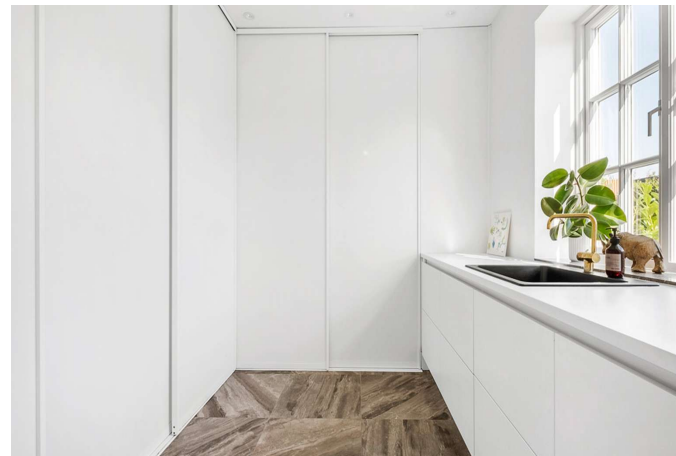




Adresse: Hvidstenvej 10, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 11.795.000

Sagsnr.: 113-3330
Ejerudgift/md.: kr. 4.385

Dato: 25.06.2026





Adresse: Hvidstenvej 10, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 11.795.000

Sagsnr.: 113-3330
Ejerudgift/md.: kr. 4.385

Dato: 25.06.2026



Adresse: Hvidstenvej 10, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 11.795.000

Sagsnr.: 113-3330
Ejerudgift/md.: kr. 4.385

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Tårnby
Matr.nr.: 16cø Tårnby By, Tårnby
BFE-nr.: 2053465
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1962/2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.373.000
Grundværdi: 4.178.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.498.400
Grundlag for grundskyld: 3.342.400

Arealer**

Grundareal: 871 m²
Boligareal i alt: 216 m²

Øvrige arealer:

** 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: 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 2: 06.10.1950 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 3: 09.12.1958 - Dok om grundejerforening mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 4: 11.09.1985 - Lokalplan nr. 43

Planer

- 18. Lokalplan nr. 149 - Parcelhusområdet på Vestamager

Tilbehør:

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

Komfur (Miele), Ovn (Miele), Kogeplade (Bora), Emhætte (Bora), Køleskab (Liebherr), Fryser (Liebherr), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hvidstenvej 10, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 11.795.000

Sagsnr.: 113-3330
Ejerudgift/md.: kr. 4.385

Dato: 25.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Finansforbundet (Tryg)
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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.500 Forbrug: 3.147 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Hvidstenvej 10, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 11.795.000

Sagsnr.: 113-3330
Ejerudgift/md.: kr. 4.385

Dato: 25.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.842	Kontantpris	kr.	11.795.000
Grundskyld	kr.	20.054	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	72.650
Rottebekæmpelse	kr.	153	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Genbrugspladsgebyr	kr.	910	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Genanvendeligt affald	kr.	1.920	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	kr.	40.000
Rest- og madaffald	kr.	1.550	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
Husforsikring	kr.	8.692	I alt	kr.	11.923.150
GF kontingent	kr.	1.500			

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. 52.621

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: 590.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 63.922 md. / 767.068 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 52.038 md. / 624.457 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Hvidstenvej 10, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 11.795.000

Sagsnr.: 113-3330
Ejerudgift/md.: kr. 4.385

Dato: 25.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 2.426.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen "Sønderholm"

Pligt til medlemskab: Nej

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.

Announce

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.