

Poppellunden 3, 2635 Ishøj

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**117**
Kontant	**4.295.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**3.412**	Grund m^2	**201**
Byggeår	**1972**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **135-0629**

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: Poppellunden 3, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 135-0629
Ejerudgift/md.: kr. 3.412

Dato: 01.11.2026



Skønt og indflytningsklart rækkehus - i 1 plan

I et af Ishøjs mest attraktive rækkehuskvarterer finder du dette indbydende rækkehus beliggende i Poppellunden - som er en del af den velfungerende grundejeforening "Strandgaarden".

Her er du i kort afstand til alle dagligdagens fornødenheder som børnehave, skole, indkøbsmuligheder, gode offentlige transport muligheder og motorvejs forbindelser. Rækkehuset ligger i et lukket område, hvilket gør det ekstra trygt - især for børnefamilier.

Boligen byder på en usædvanlig god planløsning og rummer således 117 særdeles veludnyttede kvadratmeter. De store vinduespartier sørger for et godt lysindfald i hele boligen.

Denne fine bolig byder på en rummelig fordelingsentré. Flot køkken med god bord- og skabsplads og fin plads til spisebord. Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen, hvor de store vinduespartier efterlader et skønt herligt lysindfald. Fra stuen er der udgang til en dejlig udestue og en dejlig ugeneret have. Stort badeværelse med lyse fliser og bruseniche. Som bonus får du også et ekstra toilet. Tre gode værelser der kan fordeles efter behov. Praktisk bryggers med separat ind- og udgang.

De fleste fornyelser er foretaget i 2019.

Der er gulvvarme i bryggers, køkken og stue.

Bemærk at der er købt parkeringsplads samt etableret tomrør og trukket kabel og lavet plads på el tavlen (værdi cirka kr. 30.000,-)

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

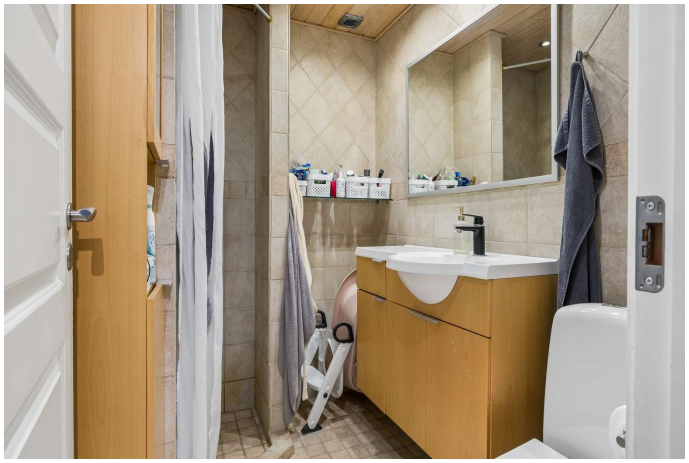
Adresse: Poppellunden 3, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 135-0629
Ejerudgift/md.: kr. 3.412

Dato: 01.11.2026



Badeværelse



Badeværelse



Køkken



Stue



Spisestue



Værelse

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: Poppellunden 3, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 135-0629
Ejerudgift/md.: kr. 3.412

Dato: 01.11.2026



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: Poppellunden 3, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 135-0629
Ejerudgift/md.: kr. 3.412

Dato: 01.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	
Kommune:	Ishøj
Matr.nr.:	18sg Ishøj By, Ishøj
BFE-nr.:	2130378
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.690.000
Grundværdi:	1.485.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.152.000
Grundlag for grundskyld:	1.188.000

Arealer**

Grundareal:	201 m^2
Boligareal i alt:	117 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	18 m^2
Udhus:	4 m^2

** 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: 12.04.1973 - Dok om udstykning, fællesantenneanlæg, varmecentral, grundejerforening m.m.

Planer
Kommuneplan 1.B.5 - Strandgårdsparken
Lokalplan 1.90 - Strandgårdsparken

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

Ovn (AEG, 2019), Emhætte (Silverline, 2019), Cooker (Cooker, 2019), Køle/fryseskab (Asko, 2019), Kombiovn (AEG, 2019), Opvaskemaskine (Asko, 2019), Kogeplade (AEG, 2026)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Poppellunden 3, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 135-0629
Ejerudgift/md.: kr. 3.412

Dato: 01.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 11.460 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2019
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

A'conto varme pr. måned 1950,00 kr. - Årligt 23.400,00 kr.

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 salgsopstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

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: Poppellunden 3, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 135-0629
Ejerudgift/md.: kr. 3.412

Dato: 01.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	10.975
Grundskyld	kr.	7.722
Renovation	kr.	5.086
Rottebekæmpelse	kr.	38
Grundejerforeningskontingent	kr.	7.500
Terrænbelysning	kr.	240
Containerplads	kr.	960
Husforsikring	kr.	8.417
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.938

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
I alt	kr.	4.322.650

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: Poppellunden 3, 2635 Ishøj Kontantpris: kr. 4.295.000	Sagsnr.: 135-0629 Ejerudgift/md.: kr. 3.412	Dato: 01.11.2026

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. 3: hovedstol kr. 2.916.000 Nr. 4: hovedstol kr. 203.380 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: G/F Strandgårdsparken
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