



REAL

Hulvejen 24, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	198
Kontantpris	5.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.870	Grund m2	873
Byggear	1965	Energimærke	C

Sagsnr. **256S1466**

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hulvejen 24, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 256S1466
Ejerudgift/md.: kr. 3.870

Dato: 10.12.2025



Beskrivelse:

Moderne villa i Ny Hammersholt med solrig have og skønne terrasser

Velkommen til denne smukke villa beliggende i det naturskønne område Ny Hammersholt, strategisk placeret mellem de hyggelige byer Hillerød og Allerød. Denne ejendom er en sand perle for dem, der søger en moderne bolig med masser af plads og komfort. Bygget i 1965, men gennemgående opdateret, fremstår huset nærmest som nyt og indflytningsklart.

Når du træder ind ad døren, mødes du af en lys entre, der fører dig videre til et stilfuldt badeværelse med brus udført i lyse nuancer. Et stort værelse giver mulighed for at skabe et personligt fristed til træning eller gæstefophold. Værelset kan let opdeles i to separate rum efter behov. Derudover findes et kontor/værelse perfekt til hjemmearbejde.

Husets hjerte er det åbne køkken-alrum, hvor køkkenet flyder harmonisk sammen med den store stue. Herfra har du direkte adgang til en vidunderlig solrig terrasse – ideel til afslapning eller sociale sammenkomster under åben himmel. I stueplan finder du også et praktisk bryggers.

På første sal venter endnu mere plads med en stor stue/alrum, der har adgang til en overdækket terrasse med betagende udsigt over områdets tage og huse. Soveværelset på denne etage imponerer med sit moderne design, med walk-in og eget luksuriøse badeværelse.

Udenfor byder haven på rig mulighed for leg og hygge under solen samt flere gode skure til opbevaring. Ejendommen inkluderer også en god stor carport, så bilen altid står tørt og sikkert.

Beliggenheden er optimal for naturelskere med Store Dyrehave lige ved hånden samt nem adgang til den nærliggende golfklub for sportsentusiaster. For børnefamilier ligger daginstitutionen tæt på, mens skolebørnene trygt kan cykle hen mod skolen.

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.

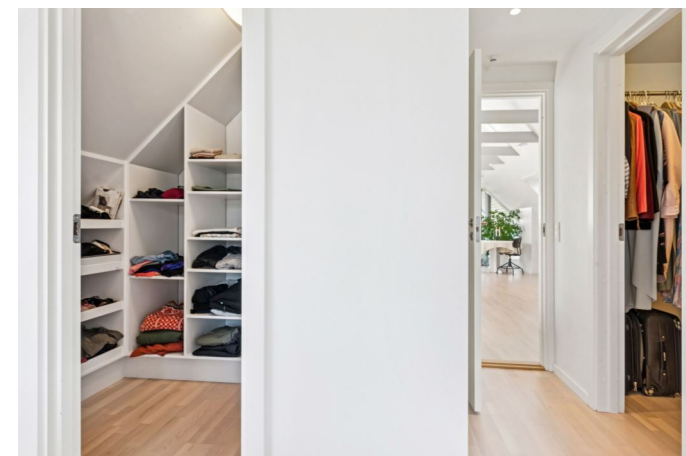
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Joel Ehrbahn Tanghøj

Adresse: Hulvejen 24, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 256S1466
Ejerudgift/md.: kr. 3.870

Dato: 10.12.2025



Adresse: Hulvejen 24, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 256S1466
Ejerudgift/md.: kr. 3.870

Dato: 10.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

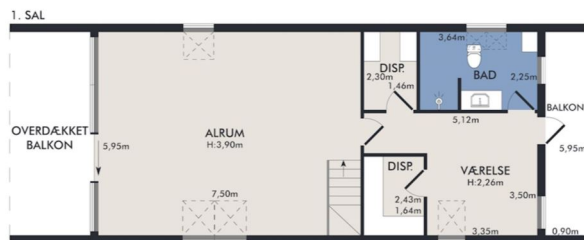


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hulvejen 24, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 256S1466
Ejerudgift/md.: kr. 3.870

Dato: 10.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

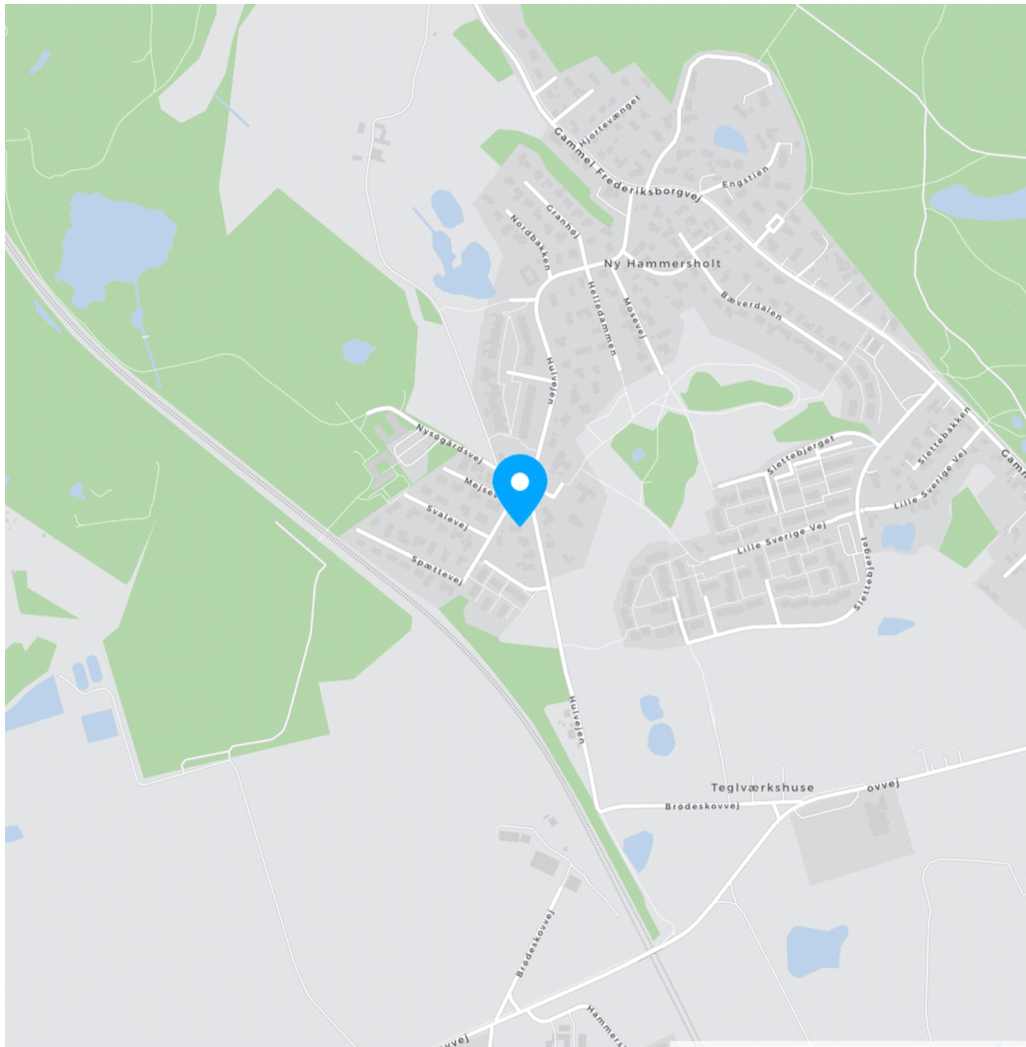


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hulvejen 24, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 256S1466
Ejerudgift/md.: kr. 3.870

Dato: 10.12.2025





Adresse: Hulvejen 24, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 256S1466
Ejerudgift/md.: kr. 3.870

Dato: 10.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	8 aæ Hammersholt By, Nr. Herlev
BFE-nr.:	2254362
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.119.000 kr.
Grundværdi:	2.505.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.295.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.004.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	873 m ²
Boligareal i alt:	198 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	81 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	45 m ²
Udhus:	7 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 17.08.1963 lbnr. 8332-15-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 15_T_156
Nr. 2 lyst d. 25.06.1964 lbnr. 7800-15-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende.

Byplanvedtægt nr. 36
Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Electrolux ovn, Brandt induktionskogeplade, Thermex emhætte, Bosch køle/fryseskab, Bosch opvaskemaskine, Miele
vaskemaskine, Siemens tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hulvejen 24, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 256S1466
Ejerudgift/md.: kr. 3.870

Dato: 10.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.100 Forbrug: 1.788,20 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med naturgas

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, 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 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.

Områdeklassificeret:

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.



Adresse: Hulvejen 24, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 256S1466
Ejerudgift/md.: kr. 3.870

Dato: 10.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.806	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	13.226	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	10.858	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Renovation	kr.	5.048			
Grundejerforening	kr.	400	I alt	kr.	6.043.602
Rottebekæmpelse	kr.	107	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 46.445

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.222 md./ 386.661 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.852 md./ 310.230 år v/26,29%
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: 10.12.2025
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: Hulvejen 24, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 256S1466
Ejerudgift/md.: kr. 3.870

Dato: 10.12.2025

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

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Hammersholt Villaby

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 7.500 i form af Byrde lyst pantstiftende (samlet)

Forhøjelse af sikkerhed: 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