



REAL

Vierdiget 174, 2791 Dragør

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	137
Kontantpris	7.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.398	Grund m2	180
Byggear	2018	Energimærke	A2015

Sagsnr. **148-1169**

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS

Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vierdiget 174, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 148-1169
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

EKSKLUSIVT RÆKKEHUS I FØRSTE PARKET - PANORAMAVIEW OVER ØRESUND

Træd ind i en helt unik atmosfære i de skønneste omgivelser - i et hus med en fuldkommen optimal planløsning for familien, eksklusive løsninger og en forbløffende udsigt mod havet. Et hjem, der giver en helt særlig ro i sjælen og i øvrigt bare byder til fantastiske fællesarrangementer.

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: Vierdiget 174, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 148-1169
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 31.01.2026

Huset tilbyder en sjælden kombination af moderne luksus og naturskøn beliggenhed. Med et boligareal på 137 kvadratmeter, bygget i 2018, er denne ejendom et sandt mesterværk inden for moderne arkitektur. Energimærket A2015 sikrer ikke blot en miljøvenlig bolig men også lave driftsomkostninger. Et topmoderne genvindingsanlæg og gulvvarme overalt i huset sørger for maksimal komfort året rundt.

Villaen er placeret i første række med perfekt udsigt mod Øresund, hvor den forskudte opbygning giver øget privatliv fra naboerne. Den rummelige entré byder dig velkommen med rigelig plads til overtøj og direkte adgang til det store køkken. Her finder du eksklusive løsninger bl.a. i form af Miele hvidevarer samt Quooker med kogende vand og dansk vand, højkøleskab og både ovn og kombiovn (mikroovn) og corianbordplade – et køkken der imponerer både æstetisk og funktionelt. Det er desuden værd at nævne, at der er tilkoblet BWT-anlæg, som giver blødt og kalkfrit vand.

Fra køkkenet bevæger du dig ind i den åbne spisestue og hyggelige TV-stue, der begge har en forbløffende udsigt over Øresund. Fra stuen er der direkte udgang til den sydvendte have med låge, så du kan gå direkte ned til vandet. Stueplan rummer også et lækkert badeværelse samt et større depotrum under trappen.

På første sal venter fire gode værelser, hvoraf to har en helt fantastisk udsigt over Øresund. Et af værelserne har endda en stor altan med panoramaudsigt mod havet – det perfekte sted at nyde morgenkaffen eller blot slikke sol. Derudover findes endnu et stilrent badeværelse på første sal komplet med vaskesøjle.

Til ejendommen hører et isoleret skur samt dobbelt carport forberedt til 2 ladestandere. I forlængelse har du i øvrigt et hyggeligt og delvist lukket terrassemiljø. Der er desuden gæsteparkeringer lige foran ejendommen.

Vi er beliggende i fredfyldte omgivelser tæt på børnevenlige faciliteter som skole og daginstitutioner, S-bus direkte til Hovedbanegården eller Dragør Centrum inden for 400 meter samt indkøbsmuligheder kun 750 meter væk. Her får du ganske enkelt det bedste af begge verdener: roen ved vandet kombineret med nem adgang til hverdagens nødvendigheder.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

Adresse: Vierdiget 174, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 148-1169
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

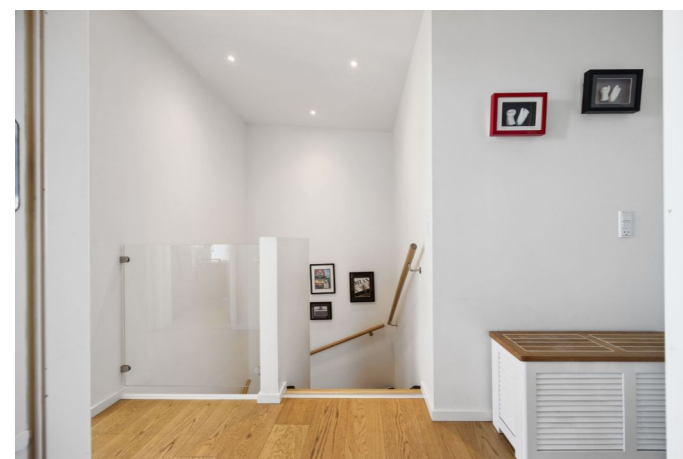
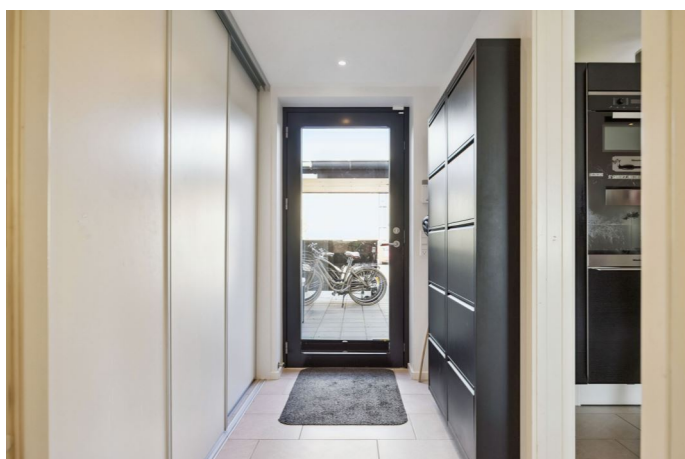
Dato: 31.01.2026



Adresse: Vierdiget 174, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 148-1169
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

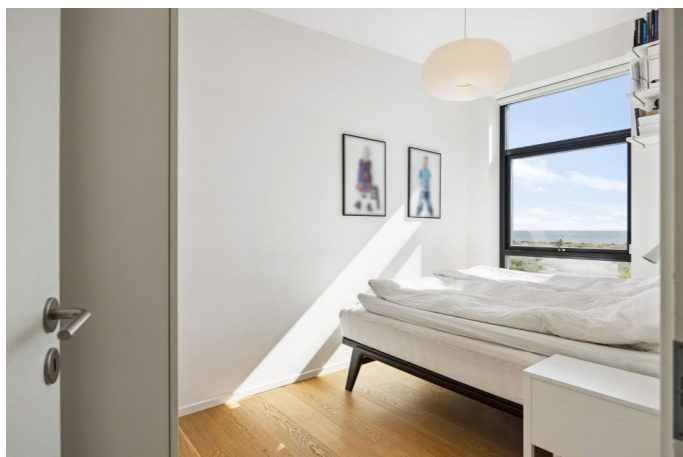
Dato: 31.01.2026



Adresse: Vierdiget 174, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 148-1169
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 31.01.2026



Adresse: Vierdiget 174, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 148-1169
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 31.01.2026

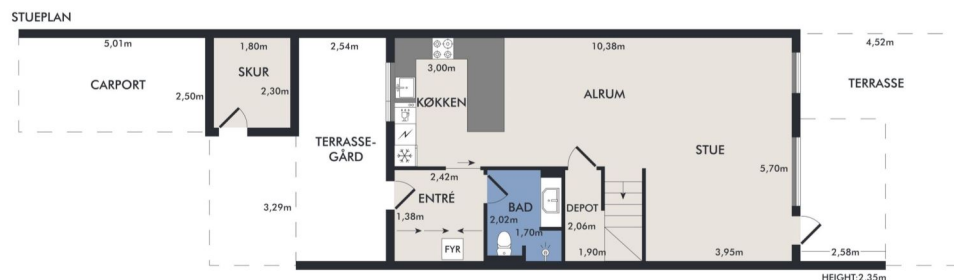


Adresse: Vierdiget 174, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 148-1169
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 31.01.2026

REAL

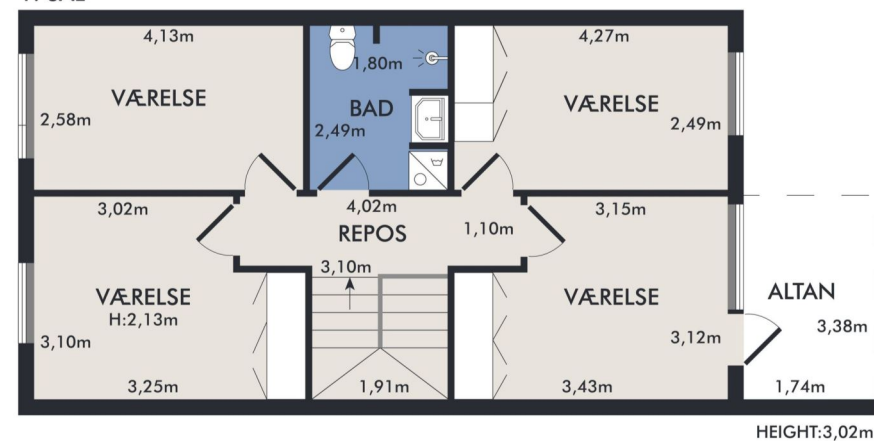


Vejledende plantegning uden ansvar

REAL



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Vierdiget 174, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 148-1169
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Vierdiget 174, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 148-1169
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Dragør
Matr.nr.:	334 abs Dragør By, Dragør
BFE-nr.:	100086429
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.455.000 kr.
Grundværdi:	2.300.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.164.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.840.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	180 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	27 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.

Planer

Lokalplan nr. LP74
Der henvises endvidere 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: Vierdiget 174, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 148-1169
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 1.557 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2015.

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.

Fredningsstatus: Ingen bevaringsværdi.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 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.



Adresse: Vierdiget 174, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 148-1169
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.336	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.795.000
Grundskyld	kr.	14.904	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Renovation	kr.	3.203	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	48.650
Grundejerforening	kr.	4.500	Ejerskiftegebyr til adm. vedr. G/F	kr.	1.250
Rottebekæmpelse	kr.	120	I alt	kr.	7.852.969
Husforsikring	kr.	3.712	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		52.776			

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: 390.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.729 md./ 500.753 år Netto **ekskl.** ejerudgift 33.951 md./ 407.415 år v/24,80%
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: 31.01.2026
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: Vierdiget 174, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 148-1169
Ejerudgift/md.: kr. 4.398

Dato: 31.01.2026

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:

Ingen oplyst 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
Totalkredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	4.325.555	4.325.555	4.352.114	DKK	2,34	280.808	23,25	3,19			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Vierdiget

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn mrk. "Miele"

Kogeplade mrk. "Miele"

Emhætte mrk. "Thermex"

Kombiovn mrk. "Miele"

Køleskab mrk. "Miele"

Opvaskemaskine mrk. "Miele"

Ladestander medfølger ikke i handlen.

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".