

Pileskovvej 2, 2635 Ishøj

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**180**
Kontant	**5.995.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**3.185**	Grund m^2	**556**
Byggeår	**1952**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **135-0617**

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: Pileskovvej 2, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 135-0617
Ejerudgift/md.: kr. 3.185

Dato: 02.11.2026



VIL DU BO TÆT PÅ VANDET

SKØN BOLIG – TÆT PÅ VANDET

Ejendommen er beliggende i det eftertragtede og hyggelige strandvejskvarter. Her er du i kort gåafstand fra **Ishøj havn, strandparken og den skønne badestrand**. Ligeledes er du tæt på Arken kunstmuseum og Indsøerne. Det er et yderst børnevenligt kvarter hvor børnene kan færdes trygt og her er du også i gåafstand til Ådalens Privatskole. Endvidere ligger boligen I kort afstand fra Ishøj centrum's gode indkøbsmulighederne og S-tog, hvorfra der er ca. 15 min til Københavns Centrum.

Her smelter hverdagen sammen med gode oplevelser i de naturskønne områder.

Ishøj Strand er en af Danmarks smukkeste sandstrande, og det er derfor også muligt at kombinere en museumstur på ARKEN med en strandtur for hele familien. Stranden følger en kystlinje på 7 km, og der er derfor rigeligt plads at boltre sig på. Her er faciliteter som badebro, legeplads og kiosk. Der er desuden mulighed for at gå på opdagelse i Strandparken i området. Strandparken består af åbent kystlandskab, græsarealer, klitter, strand, skov og et havneområde, der bindes sammen af et udviklet net af veje og stier – her er der god mulighed for cykle, løbe og gåture. Strandparken byder også på et rigt dyre- og planteliv.

Lys, luft og store rum

Indenfor er stilen lys og indbydende og de store vinduespartier sørger for at

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: Pileskovvej 2, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 135-0617
Ejerudgift/md.: kr. 3.185

Dato: 02.11.2026



Køkken



Spisestue



Stue



Badeværelse

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: Pileskovvej 2, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 135-0617
Ejerudgift/md.: kr. 3.185

Dato: 02.11.2026



Badeværelse



Bryggers



Værelse



Stue

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: Pileskovvej 2, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 135-0617
Ejerudgift/md.: kr. 3.185

Dato: 02.11.2026



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: Pileskovvej 2, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 135-0617
Ejerudgift/md.: kr. 3.185

Dato: 02.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Ishøj
Matr.nr.:	16ah Ishøj By, Ishøj
BFE-nr.:	2129266
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1952

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.773.000
Grundværdi:	1.963.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.018.400
Grundlag for grundskyld:	1.570.400

Arealer**

Grundareal:	556 m²
Boligareal i alt:	180 m²
Øvrige arealer:	
Garage:	40 m²
Udhus:	8 m²

** 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: 09.11.1932 - Dok hvorefter der ikke må kloakeres på en sådan måde, at kloaken får udløb til stranden
- Nr. 2: 20.07.1934 - Dok om vej mv, færdselsret mv
- Nr. 3: 09.01.1937 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv
- Nr. 4: 24.09.1963 - Dok om byggelinier mv

Planer
Kommuneplan 1.B.21 - Pileskoven
Lokalplan 1.32 - Strandområdet

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

Emhætte (Thermex, 2020), Ovn (My Menu, 2020), Kogeplade (Ikea, 2020), Køle/fryseskab (Samsung, 2020), Opvaskemaskine (Blomberg, 2025), Vaskemaskine (Zanussi, 2018), Tørretumbler (AEG, 2018), Mikrobølgeovn (Daevoo, 2018), Gulvtæpper alle fire værelser, Lamper i alle værelser undtaget soveværelset, lille stue, køkken, Skabe i walkin

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: Pileskovvej 2, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 135-0617
Ejerudgift/md.: kr. 3.185

Dato: 02.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.085 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2017
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Ingen
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 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 D

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: Pileskovvej 2, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 135-0617
Ejerudgift/md.: kr. 3.185

Dato: 02.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	15.394
Grundskyld	kr.	10.208
Husforsikring	kr.	7.668
Renovation	kr.	4.750
Rottebekæmpelse	kr.	52
Grundejerforeningskontingent	kr.	150
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.221

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
I alt	kr.	6.043.599

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

Adresse: Pileskovvej 2, 2635 Ishøj Kontantpris: kr. 5.995.000	Sagsnr.: 135-0617 Ejerudgift/md.: kr. 3.185	Dato: 02.11.2026

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. 5: hovedstol kr. 2.590.000
Nr. 6: hovedstol kr. 254.483
Nr. 7: hovedstol kr. 489.517

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Pileskovens Grundejerforening
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