

Sixtusvej 14, 2300 København S

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**257**
Kontant	**15.995.000**	Erhverv m^2	**27**
Ejerudgift	**8.608**	Grund m^2	**386**
Byggeår	**1904**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **113-2437**

RealMæglerne Amager ApS
Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

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: Sixtusvej 14, 2300 København S
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 113-2437
Ejerudgift/md.: kr. 8.608

Dato: 28.10.2026



Stort palæ tæt på metro og strand på attraktiv vej

Stort palæ tæt på metro og strand på attraktiv vej

På attraktive Sixtusvej udbydes dette imponerende og rummelige palæ på hele 346 etagemeter, beliggende i kort afstand til både metro og strand. Her får du en sjælden kombination af plads, funktionalitet og en attraktiv beliggenhed – perfekt til den store familie eller dem, der ønsker god plads til både hverdag og gæster.

Boligen fremstår velholdt og indbydende med hele 9 værelser, hvilket giver utallige indretningsmuligheder. Villaens naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkken, som ligger i direkte forbindelse med den lyse og rummelige spisestue – et ideelt miljø til både hverdagsliv og større sammenkomster.

Ejendommen byder på to badeværelser samt et ekstra gæstetoilet, hvilket sikrer høj komfort i dagligdagen. Derudover får du en anvendelig kælder på 89 kvm med et stort vaskerum, to disponible rum samt det ene badeværelse – perfekt til opbevaring, hobbyrum eller måske hjemmekontor.

Læs 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Sixtusvej 14, 2300 København S
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 113-2437
Ejerudgift/md.: kr. 8.608

Dato: 28.10.2026

Som en ekstra bonus rummer ejendommen et flot moderniseret anneks, der fungerer som en selvstændig lejlighed med eget køkken og badeværelse. Dette giver oplagte muligheder for udlejning, gæstebolig eller teenageafdeling.

Til villaen hører en skøn have, der danner en privat og hyggelig ramme om udelivet. Haven er velanlagt og nem at holde, og her er god plads til både afslapning og sociale sammenkomster. Den dejlige terrasse er perfekt placeret, så solen kan nydes dagen igennem – fra morgenkaffen til de lange sommeraftener. Her er der rig mulighed for at indrette flere hyggelige kroge og skabe et uderum, der fungerer som en naturlig forlængelse af boligen.

Palæet er beliggende i et særdeles attraktivt og eftertragtet kvarter, hvor du får det bedste fra to verdener. Her bor du i rolige og grønne omgivelser, samtidig med at du er tæt på byens puls. Metroen er inden for kort afstand og sikrer nem og hurtig adgang til centrum, mens stranden ligeledes ligger i bekvem gå- eller cykelafstand og indbyder til friske gåture, badeture og afslapning året rundt. Området er familievenligt med gode skoler, daginstitutioner og indkøbsmuligheder i nærheden, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

Villaen fremstår generelt i pæn og velholdt stand, hvor alt er lyst og indbydende. Her får du en sjældent udbudt ejendom med masser af plads, fleksibilitet og en attraktiv beliggenhed tæt på både natur og by.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Sixtusvej 14, 2300 København S
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 113-2437
Ejerudgift/md.: kr. 8.608

Dato: 28.10.2026



Stue



Spisestue



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse

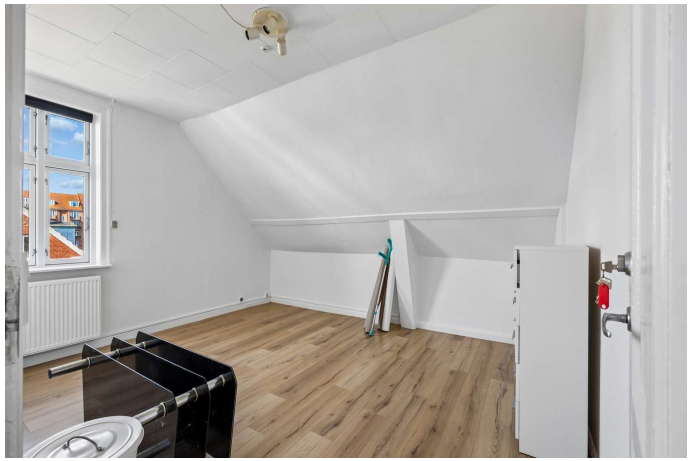
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Sixtusvej 14, 2300 København S
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 113-2437
Ejerudgift/md.: kr. 8.608

Dato: 28.10.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

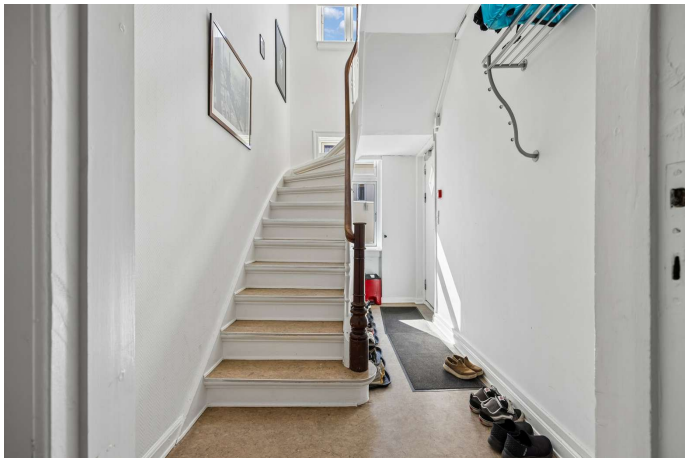
Adresse: Sixtusvej 14, 2300 København S
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 113-2437
Ejerudgift/md.: kr. 8.608

Dato: 28.10.2026



Disponibelt rum



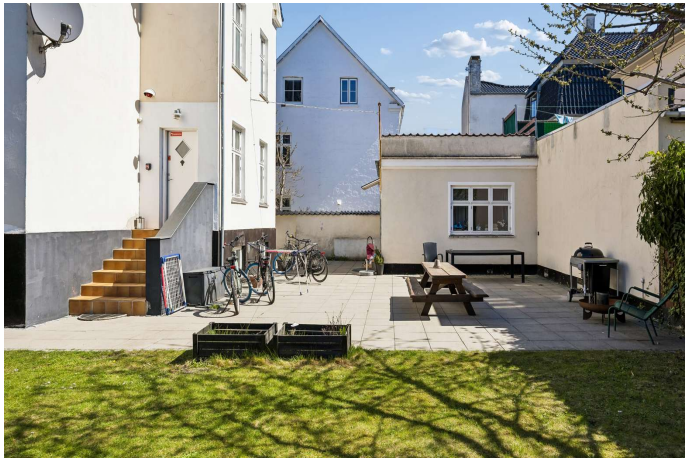
Trappe



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Udsigt

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Sixtusvej 14, 2300 København S
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 113-2437
Ejerudgift/md.: kr. 8.608

Dato: 28.10.2026



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Sixtusvej 14, 2300 København S
Kontantpris: kr. 15.995.000

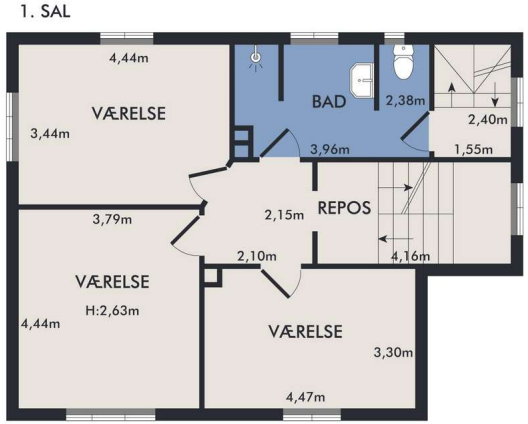
Sagsnr.: 113-2437
Ejerudgift/md.: kr. 8.608

Dato: 28.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

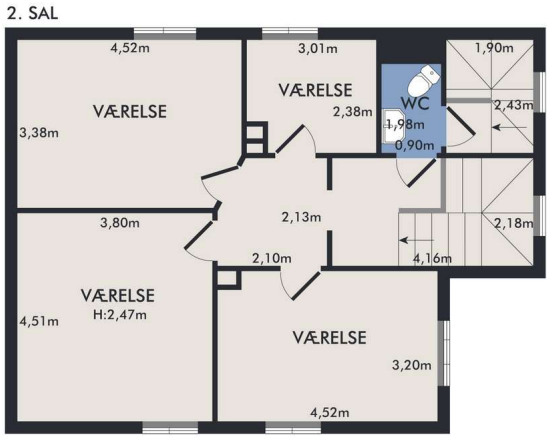
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Sixtusvej 14, 2300 København S
Kontantpris: kr. 15.995.000

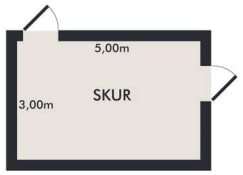
Sagsnr.: 113-2437
Ejerudgift/md.: kr. 8.608

Dato: 28.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Sixtusvej 14, 2300 København S
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 113-2437
Ejerudgift/md.: kr. 8.608

Dato: 28.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

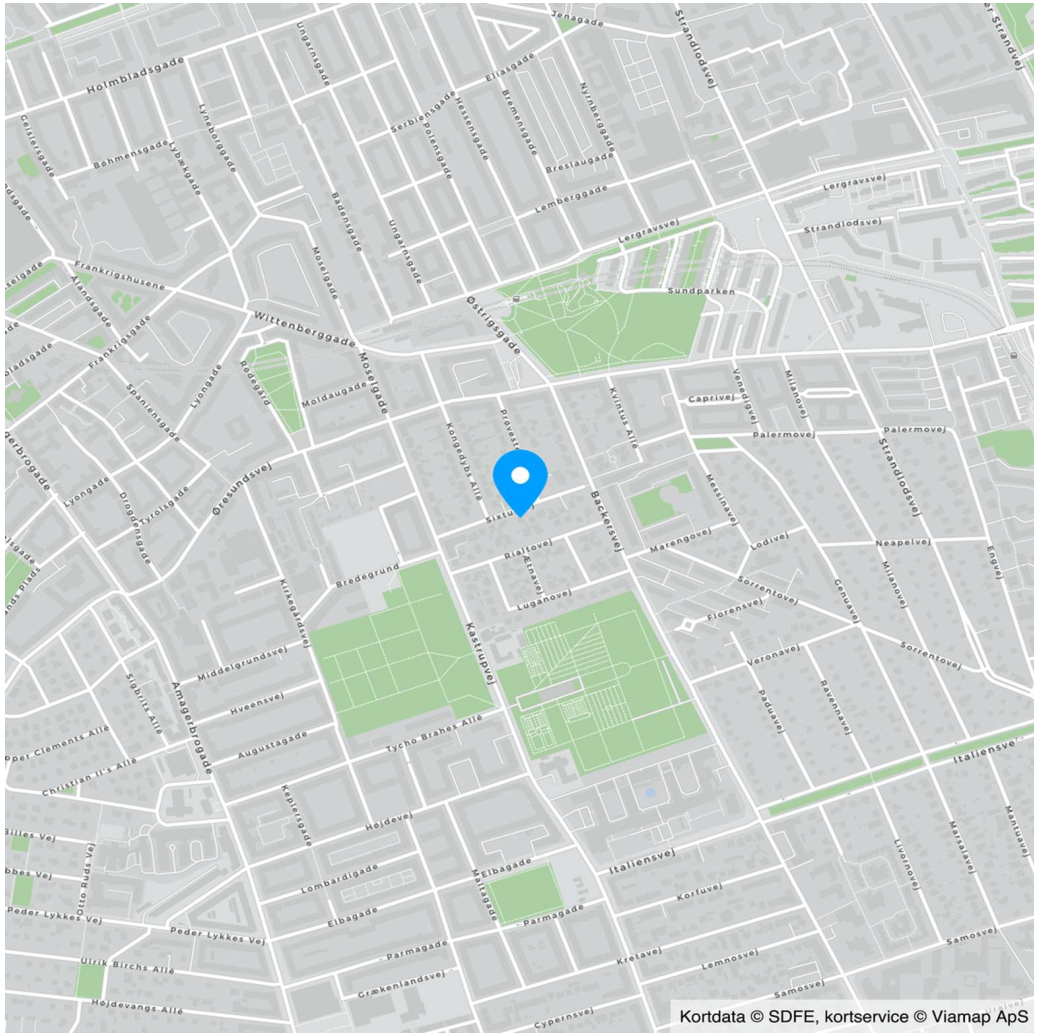
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Sixtusvej 14, 2300 København S
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 113-2437
Ejerudgift/md.: kr. 8.608

Dato: 28.10.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Sixtusvej 14, 2300 København S
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 113-2437
Ejerudgift/md.: kr. 8.608

Dato: 28.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	4as Sundbyøster, København
BFE-nr.:	6013776
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1904

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	13.589.000
Grundværdi:	4.610.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	10.871.200
Grundlag for grundskyld:	3.688.000

Arealer**

Grundareal:	386 m²
Boligareal i alt:	257 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	89 m²
Erhvervsareal:	27 m²
Øvrige arealer:	27 m²
Garage:	20 m²
Udhus:	4 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: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 2: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet

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

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 Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Sixtusvej 14, 2300 København S
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 113-2437
Ejerudgift/md.: kr. 8.608

Dato: 28.10.2026

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: Der henvises til policen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 38.100 Forbrug: 42.090 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Fredningsstatus
Bevaringsværdi 6.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Sixtusvej 14, 2300 København S
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 113-2437
Ejerudgift/md.: kr. 8.608

Dato: 28.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	72.035
Grundskyld	kr.	18.809
Affaldsgebyr	kr.	5.295
Rottebekæmpelse	kr.	157
Husforsikring, anslået	kr.	6.000
Grundejerforening kontingent, anslået	kr.	1.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	103.295

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	15.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	97.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	20.438
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Tinglysningsafgift af skødet, anslået	kr.	40.000
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
I alt	kr.	16.161.788

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 800.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 93.600 md. / 1.123.204 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 75.368 md. / 904.416 år v/24,19 %
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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Sixtusvej 14, 2300 København S Kontantpris: kr. 15.995.000	Sagsnr.: 113-2437 Ejerudgift/md.: kr. 8.608	Dato: 28.10.2026

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. 3.092.000 Nr. 4: hovedstol kr. 650.000 Nr. 5: hovedstol kr. 108.484 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Sixtus
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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

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.