

Sønderkær 32, 2650 Hvidovre

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**131**
Kontant	**9.750.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**4.942**	Grund m^2	**628**
Byggeår	**1934**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **211-6178**

RealMæglerne Hallberg Hvidovre
Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/2650

RealMæglerne Hallberg Hvidovre
CVR-nr. 46798317
Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre
Tlf. +4543430304 / 2650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2650

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: Sønderkær 32, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 9.750.000
Sagsnr.: 211-6178
Ejerudgift/md.: kr. 4.942
Dato: 19.11.2026



Spændende murermestervilla hvor komfort og sikkerhed er sat i højsæde!

Drømmer I om en smuk og stilfuld villa i Risbjergkvarteret, er chancen måske her.

Fokuspunkter :
- Rødstensvilla med rødt tegltag
- Kælder, stue og 1. sal
- 3 badeværelser
- Opholdsstue og køkken i åben forbindelse med udgang til 2 terrasser
- På 1. sal lofter til kip med synlige hanebåndsspær og udgang til altan
- God og anvendelig kælder med flere disponible rum med varme
- Dobbelt carport med udhus.
- Lukket have med hyggekroge, dobbelt havelåge og elbetjent svæveport til ejendommens indkørsel i flot sort smedejern

En spændende og charmerende bolig, der skal opleves !

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: Jan Andersen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Hvidovre
CVR-nr. 46798317
Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre
Tlf. +4543430304 / 2650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2650

Adresse: Sønderkær 32, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 9.750.000

Sagsnr.: 211-6178
Ejerudgift/md.: kr. 4.942

Dato: 19.11.2026

Moderniseret og stilfuld murermestervilla med sjæl, stemning og skønne detaljer.

Her får I en hel særlig mulighed for at blive de næste ejere af en smuk og atmosfærefyldt murermestervilla fra 1934, hvor klassisk arkitektur, tidstypiske detaljer og en indbydende boligindretning går op i en højere enhed. Villaen fremstår med den traditionelle charme, som gør de gamle murermestervillaer så eftertragtede, med røde mursten, rødt tegltag, elegant karnap, højloftede rum og smukke sildebensparketgulve, der tilfører boligen varme og karakter.

Boligen fordeler sig over stueetage, 1. sal og en særdeles anvendelig kælder, så her får I både skønne opholdsrum, gode værelser og masser af ekstra plads til hverdagens mange behov.

En indretning med plads til både samvær og privatliv

Allerede ved ankomsten mødes I af et vindfang med opgang til boligen, som fører videre til entréen med trappeforbindelse til både 1. sal og kælder.

I stueplan finder I boligens hyggelige opholdsafdeling, hvor stuen ligger i åben forbindelse med et stilfuldt køkken i sort og hvid højglans. Her er god bord- og skabsplads, så madlavningen kan foregå i funktionelle rammer, samtidig med at I bevarer den tætte kontakt til resten af familien eller gæsterne.

Opholdsstuen er et kapitel for sig med sin charmerende karnap, der giver rummet et smukt særpræg og et dejligt lysindfald. De to haveudgange skaber en naturlig forbindelse mellem inde- og udelivet og gør det oplagt at lade sommerdagene flyde mellem stuen og haven. Det flotte sildebensparketgulv understreger boligens klassiske stil og bidrager til den varme og indbydende atmosfære.

I stueplan findes desuden et dejligt soveværelse med egen haveudgang samt et lækkert badeværelse med spa og gulvvarme – perfekte rammer for lidt ekstra forkælelse i hverdagen.

Førstesal med loft til kip og imponerende soveværelse

På 1. sal fortsætter villaens særlige atmosfære. Her får I et stort opholdsrum med mange anvendelsesmuligheder, eksempelvis som ekstra stue, hjemmekontor eller et hyggeligt frirum for familiens medlemmer.

Hertil kommer et imponerende soveværelse med altan og direkte adgang til et flot badeværelse med bruseniche og gulvvarme. Detaljerne fuldendes af loft til kip og synlige hanebåndsspær, som tilfører etagen masser af karakter og giver rummene en helt særlig stemning.

Anvendelig kælder med mange muligheder

Kælderen er et stort aktiv for boligen og rummer flere gode muligheder for at indrette sig efter familiens ønsker og behov. Her finder I to gode disponible rum med varme, et bryggers/vaskerum med fjernvarmeinstallation og vaskefaciliteter, et praktisk viktualierum samt endnu et badeværelse med bruseniche og gulvvarme.

Klinkegulvene giver kælderen et praktisk og sammenhængende udtryk, og de mange rum gør det nemt at skabe plads til både opbevaring, hobbyaktiviteter, træning eller andre af hverdagens praktiske gøremål. Derudover har kælderetagen sin egen separate indgang fra bagsiden af huset gennem separat vindfang

Skøn have, hyggelige kroge og gode parkeringsforhold

Udenfor venter en dejlig have med høj beplantning og flere hyggelige kroge, hvor I kan finde læ, nyde solen og skabe jeres egne små oaser. Her er gode muligheder for at indrette stemningsfulde terrassemiljøer og nyde udelivet i private og grønne omgivelser.

Til ejendommen hører desuden en stor dobbelt carport med tilhørende udhus samt endnu et udhus i haven, så der er gode muligheder for parkering, opbevaring og plads til haveredskaber og fritidsudstyr. Den elbetjente svæveport fuldender de praktiske rammer.

Eftertragtet beliggenhed i Risbjergkvarteret

Villaen ligger i det populære Risbjergkvarter, centralt i Hvidovre og tæt på alt det, der får hverdagen til at hænge sammen. Her er kort afstand til skoler, daginstitutioner, indkøbsmuligheder, idrætsfaciliteter, offentlig transport og grønne områder. Samtidig er der nem adgang til motorvejsnettet, og beliggenheden tæt på grænsen til Valby giver jer også let adgang til Københavns mange tilbud.

Her får I med andre ord en skøn, moderniseret bolig, der kombinerer den klassiske murermestervillas charme med massere af plads til hele familien, luksussen af flere badeværelser og en anvendelig kælder med et væld af anvendelsesmuligheder og et fantastisk havemiljø - alt sammen i et attraktivt og veletableret kvarter.

Den perfekte synergi af murercharme og moderne komfort -

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Hvidovre
CVR-nr. 46798317
Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre
Tlf. +4543430304 / 2650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2650

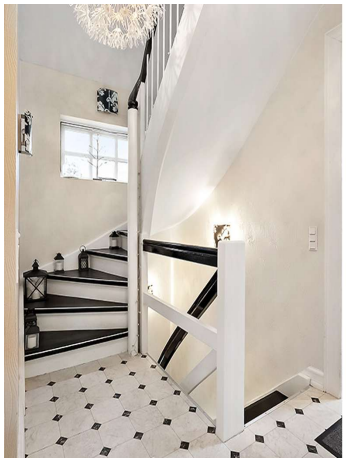
Adresse: Sønderkær 32, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 9.750.000

Sagsnr.: 211-6178
Ejerudgift/md.: kr. 4.942

Dato: 19.11.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Hvidovre
CVR-nr. 46798317
Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre
Tlf. +4543430304 / 2650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2650

Adresse: Sønderkær 32, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 9.750.000

Sagsnr.: 211-6178
Ejerudgift/md.: kr. 4.942

Dato: 19.11.2026

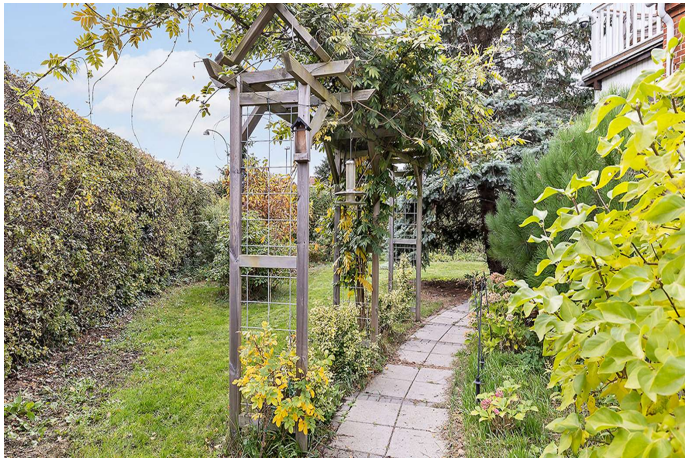












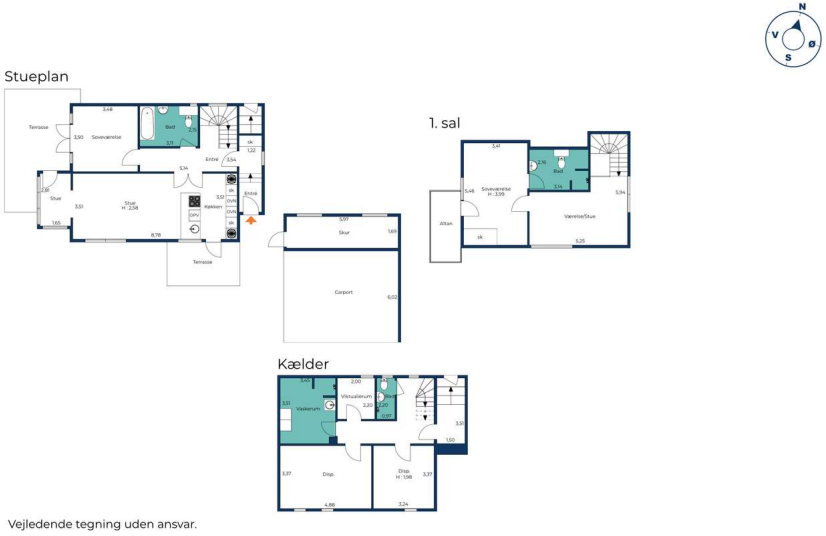
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

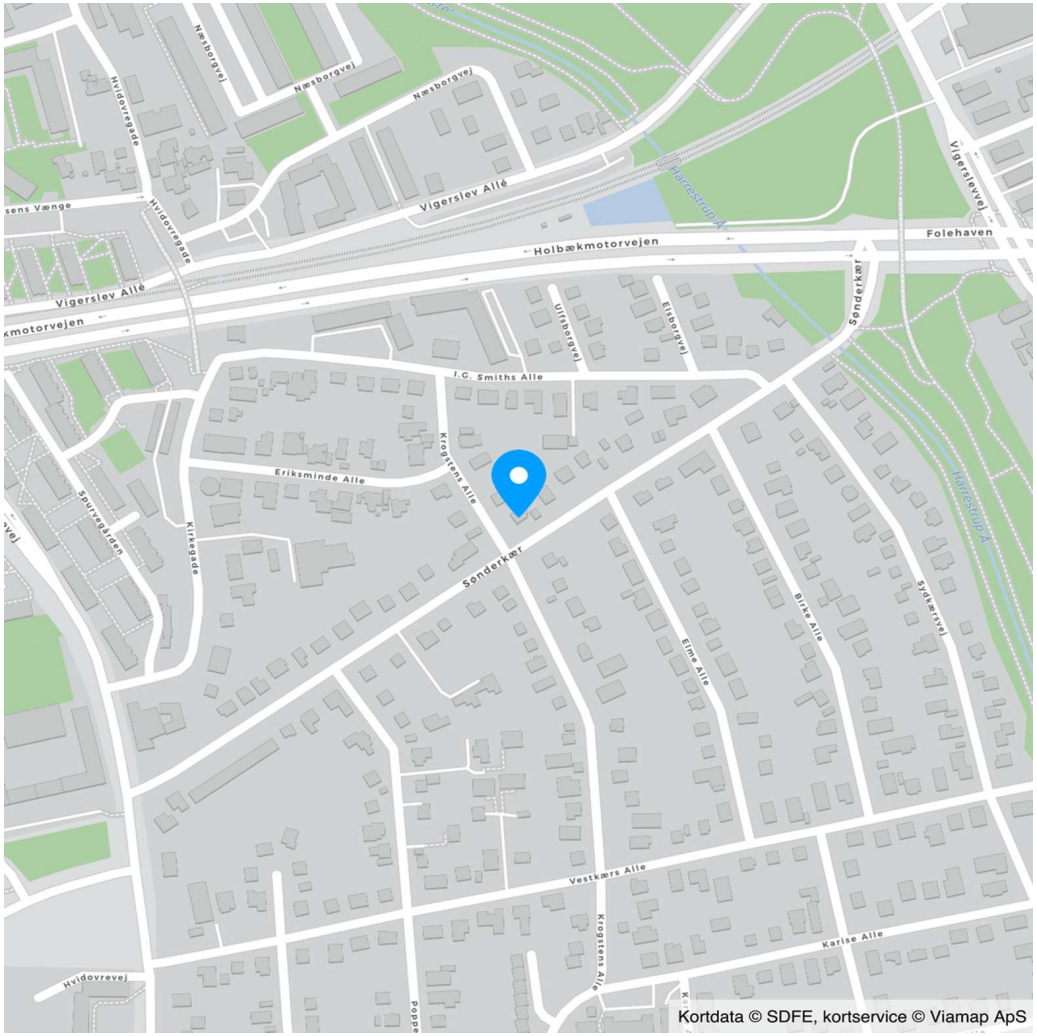
RealMæglerne Hallberg Hvidovre
CVR-nr. 46798317
Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre
Tlf. +4543430304 / 2650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2650

Adresse: Sønderkær 32, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 9.750.000

Sagsnr.: 211-6178
Ejerudgift/md.: kr. 4.942

Dato: 19.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Hvidovre
CVR-nr. 46798317
Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre
Tlf. +4543430304 / 2650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2650

Adresse: Sønderkær 32, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 9.750.000

Sagsnr.: 211-6178
Ejerudgift/md.: kr. 4.942

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hvidovre
Matr.nr.:	2ha Hvidovre By, Risbjerg
BFE-nr.:	2089581
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	6.076.000
Grundværdi:	4.064.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.860.800
Grundlag for grundskyld:	3.251.200

Arealer**

Grundareal:	628 m^2
Boligareal i alt:	131 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	73 m^2
Øvrige arealer:	15 m^2
Carport:	42 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: 23.11.1926 - anm byrder ,anm hæftelser Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 21.11.1961 - Dok om grundejerforening mv

Planer
Kommuneplan 2B43 - Risbjerg Nord
Lokalplan 237 - for et boligområde mellem Hvidovrevej og Vigerslevparken

Kommune- & Spildevandsplaner
Plan - Kommuneplan 2021
Plan - Risbjerg Nord
Plan - Det bæredygtige forstadsliv
Plan - Planstrategi 2019
Plan - Hvidovrestrategien
Kloakopland - 111

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

Ovn Siemens - Kogeplade Siemens - Mikroovn Siemens - Køleskab Siemens - Emhætte/lampe Falmec fra Gerson - Fryser Zanussi - Opvaskemaskine Siemens - Vaskemaskine LG - Tørretumbler LG jf. sælgers oplysningsskema

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 Hallberg Hvidovre
CVR-nr. 46798317
Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre
Tlf. +4543430304 / 2650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2650

Adresse: Sønderkær 32, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 9.750.000

Sagsnr.: 211-6178
Ejerudgift/md.: kr. 4.942

Dato: 19.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 25.460 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

Sælger oplyser
Fryser i kælderen medfølger ikke i handlen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg Hvidovre
CVR-nr. 46798317
Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre
Tlf. +4543430304 / 2650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2650

Adresse: Sønderkær 32, 2650 Hvidovre
Kontantpris: kr. 9.750.000

Sagsnr.: 211-6178
Ejerudgift/md.: kr. 4.942

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	24.790
Grundskyld	kr.	21.133
Grundejerforening	kr.	200
Ejendomsbidrag 2026	kr.	5.126
Husforsikring	kr.	8.051
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	59.300

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	9.750.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	60.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Indskud til grundejerforening	kr.	100
I alt	kr.	9.818.517

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: 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: 490.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 54.566 md. / 654.790 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 43.854 md. / 526.246 år v/26,12 %
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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

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 Hallberg Hvidovre
CVR-nr. 46798317
Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre
Tlf. +4543430304 / 2650@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2650

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. 2.755.000
Nr. 4: hovedstol kr. 400.000
Nr. 5: hovedstol kr. 213.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Ny Hvidovre
Pligt til medlemskab: Ja
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

Se flere tilbud på vores hjemmeside : www.realmaeglerne.dk/2650
Hvis du har specielle ønsker, må du endelig kontakte os.

Har du en bolig, du overvejer at sælge i Københavns-området? Så giver vi dig gerne en uforpligtende salgsvurdering og et overblik over salgsmulighederne, omkostningerne og det forventede salgsprovenu.

Ønsker du et finansieringstilbud på boligen? Kontakt os for henvisning til een af vores samarbejdspartnere, der uforbindende vil kunne give dig et tilbud på en god og billig finansiering af boligen i forbindelse med et påtænkt køb.