

REAL



Pilehavevænge 68, 2625 Vallensbæk

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	137
Kontant	5.800.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.152	Grund m ²	754
Byggeår	1976	Energimærke	+ C + C

Sagsnr. **135-0615**

RealMæglerne Vallensbæk ApS

Bækkeskovej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. +45 72137200 / www.realmæglerne.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: Pilehavevænge 68, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 135-0615
Ejerudgift/md.: kr. 4.152

Dato: 01.07.2026



Meget indbydende villa, med plads til den store familie

Nu udbydes denne pragtfulde og indflytningsklar ejendom, forenden af en rolig og aflukket villavej. Med hele 4 gode værelser, er her nemt plads til den store familie - og nøgleordene er lys, luft og opholdsrum i særklasse. I øvrigt må planløsningen være noget nær den mest ideelle, man kan tænke sig som børnefamilie. Ejendommen er beliggende i det eftertragtede kvarter, omkring Pilehavevænge. Her befinder man sig ikke langt fra Vallensbæk Mose - og området er generelt kendetegnet ved utrolig gode stisystemer, hvor børn trygt kan færdes, samt cykle til og fra skole. Her kommer du nemlig til at bo med kort afstand til den populære Pilehaveskole, gode institutioner i nærområdet, til- og frakørselsveje mod bl.a. København - samt nær en overflod af gode fritidsfaciliteter og indkøbsmuligheder. Området byder ydermere på et godt naboskab - og ikke mindst kort afstand til vand og strandpark. Den flotte villa fremstår utrolig velholdt - og med bl.a. nyt tag i 2016, størstedelen af gulvene udskiftet i 2004/2005, døre fra 2014 og adskillige vinduer udskiftet i 2006, har sælger afholdt majoriteten af tunge poster, til istandsættelse og vedligeholdelse af huset. Ydermere er der i 2005 åbnet op, og etableret det mest fantastiske køkken alrum, med lysindfald fra alle sider - samt en stor køkken ø til at samles om, med en utrolig flot, massiv bordplade. Herfra er der også kig til ud den dejlige have - og generelt indbyder stue og køkkenalrum til masser af sam- og nærvær. Ud over dette skønne leverum, byder ejendommen i øvrigt på hele 4 gode værelser, 2 meget pæne badeværelser - ét med brus og ét med badekar, samt et uundværligt bryggers med separat indgang udefra, vaskefaciliteter, og god bord- og opbevaringsplads. Fra spisestuen er der udgang til en integreret udestue, som forlænger muligheden for at tilbringe dejlige sommeraftener vis a vis den smukke have - både tidligt forår, og i sensommeren. Trægulvet herude er i øvrigt netop blevet slebet, og fremstår lyst og meget indbydende. Til slut byder ejendommen på den dejligste, solrige og ugenerede terrasse - og den naturskønne have indbyder i den grad til både leg, havespil og grillhygge. Til ejendommen hører i øvrigt en stor garage, med opbevaringsmuligheder - samt gode parkeringsforhold foran ejendommen.

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

Adresse: Pilehavevænge 68, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 135-0615
Ejerudgift/md.: kr. 4.152

Dato: 01.07.2026



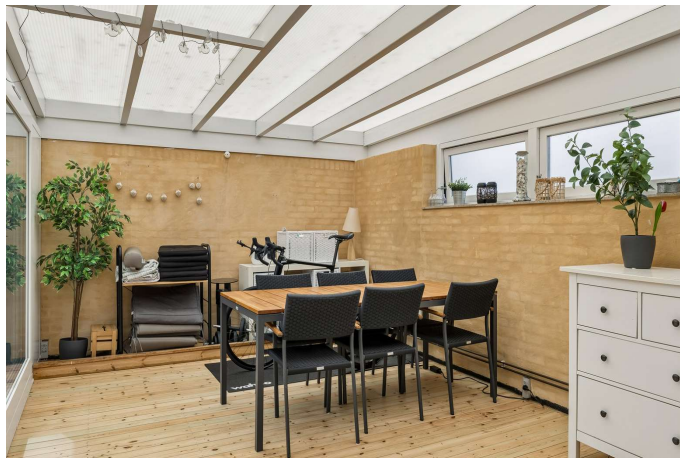
Køkken



Stue



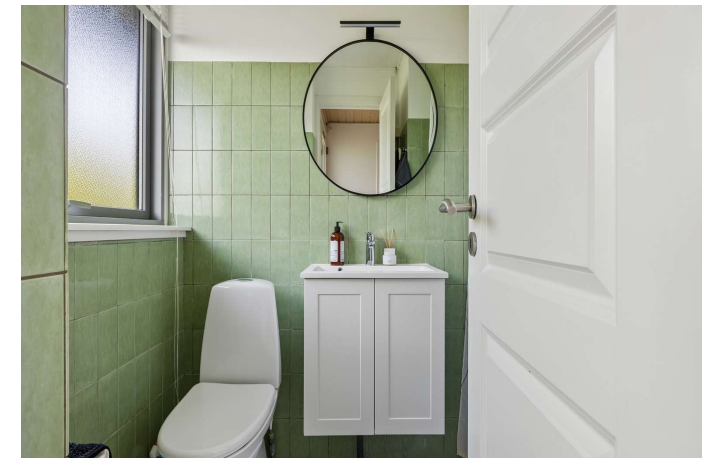
Stue



Udestue



Værelse



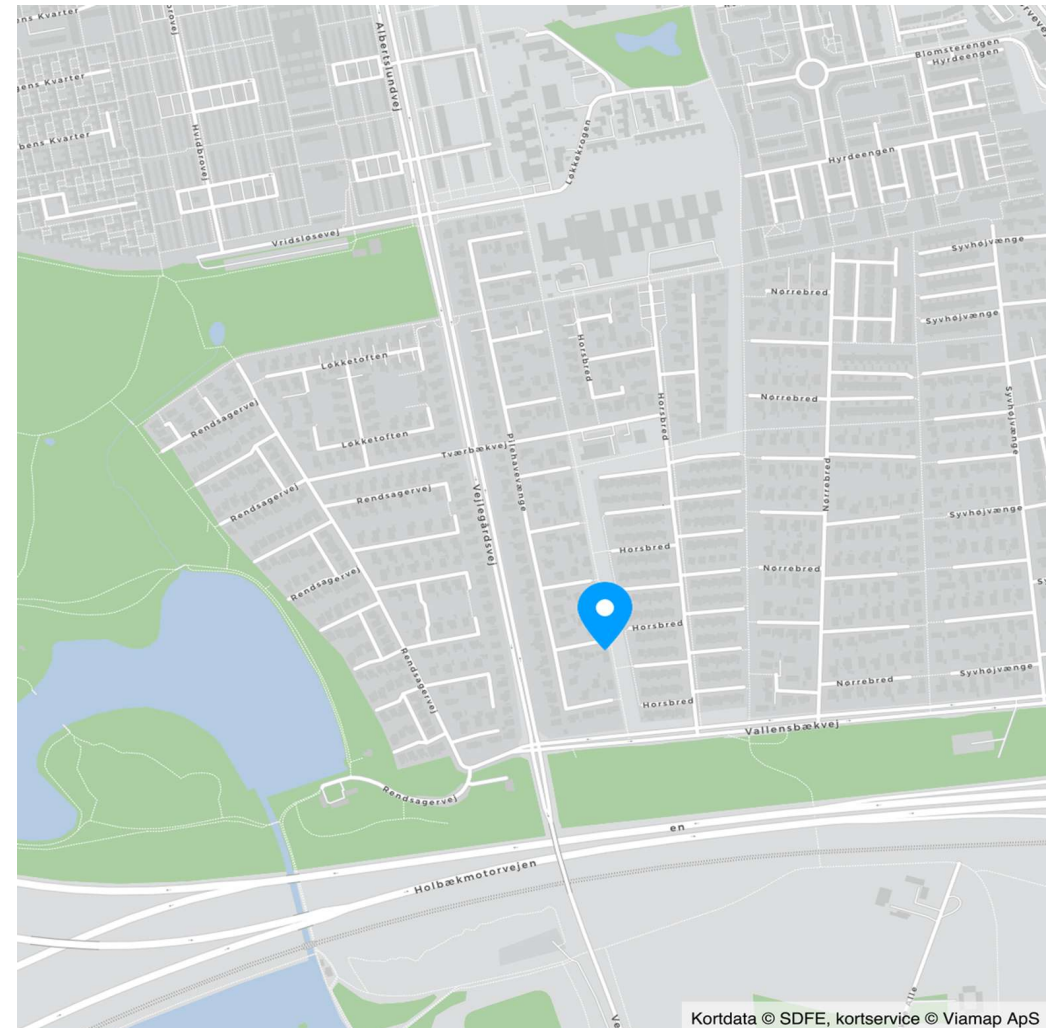
Badeværelse



Adresse: Pilehavevænge 68, 2625 Vallensbæk
 Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 135-0615
 Ejerudgift/md.: kr. 4.152

Dato: 01.07.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Pilehavevænge 68, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 135-0615
Ejerudgift/md.: kr. 4.152

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vallensbæk
Matr.nr.: 10cl Vallensbæk By, Vallensbæk
BFE-nr.: 2151946
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.252.000
Grundværdi: 2.765.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.401.600
Grundlag for grundskyld: 2.212.000

Arealer**

Grundareal: 754 m²
Boligareal i alt: 137 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 21 m²
Garage: 26 m²
Udhus: 9 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. : 01.07.2026 -
- Nr. : 01.07.2026 -
- Nr. : 01.07.2026 -
- Nr. : 01.07.2026 -
- Nr. 1: 12.02.1964 - Dok om grundejerforening, benyttelse, bebyggelse, vand, kloak og vej anlæg mv
- Nr. 2: 31.10.1964 - Byplanvedtægt nr 5
- Nr. 3: 16.12.1965 - Dok om overenskomst om levering af varme fra fjernvarmeforsyningen m m
- Nr. 4: 08.11.1973 - Byplanvedtægt nr 5, vedr 9H 9B

Planer

Kommuneplan 1-B430 - Pilehavegård Syd
Lokalplan 68 - Skiltelokalplan
Lokalplan 91 - 1½ plans boliger i Nordmarken

Tilbehør:

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

Emhætte (Thermex, 2005), Kogeplade (Bosch, 2012), Ovn (Bosch, 2005), Køleskab (Siemens, 2005), Fryser (Bosch, 2005), Opvaskemaskine (Bosch, 2020), Vaskemaskine (AEG, 2020), Tørretumbler (Electrolux, 2020), Høj-skab på badeværelse

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Pilehavevænge 68, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 135-0615
Ejerudgift/md.: kr. 4.152

Dato: 01.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.348	Kontantpris	kr.	5.800.000
Grundskyld	kr.	19.023	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Husforsikring	kr.	6.695	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Mad/restaffald 240 L. ugetømning 2026 1 stk	kr.	2.314	I alt	kr.	5.844.717
Grundgebyr villa og rækkehuse 2026 1 stk	kr.	4.237			
Rottebekæmpelse	kr.	51			
Grundejerforening	kr.	150			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	49.818			

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: Pilehavevænge 68, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 5.800.000

Sagsnr.: 135-0615
Ejerudgift/md.: kr. 4.152

Dato: 01.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 2.219.000
Nr. 6: hovedstol kr. 300.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Pilehavegård Jamie Bülow Fischer

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