



REAL

Engvej 5B, 2625 Vallensbæk

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	216
Kontant	6.350.000	Værelser	10
Ejerudgift	4.036	Grund m ²	800
Byggeår/ombygget	1880/1988	Energimærke	C

Sagsnr. **135-0605**

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: Engvej 5B, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 6.350.000

Sagsnr.: 135-0605
Ejerudgift/md.: kr. 4.036

Dato: 10.05.2026



Pragtfuld ejendom i idylliske omgivelser

Er jeres næste boligdrøm charmerende idyl og landsbystemning, kun 17 km. fra Rådhuspladsen i København? Den skønne Engvej ligger i den attraktive Vallensbæk Landsby, på en rolig og lukket villavej. Her kan I glæde jer til et utrolig godt naboskab, et aktivt landsbylaug og koncerter ved gadekæret. Børnene har kun få hundrede meter, før de er på Vallensbæk Skoles område - og her er ligeledes i efteråret 2025, indviet en nyopført og meget flot daginstitution 'Stjernegården', hvor Vallensbæk Musikskole også holder til. Skolerne i Vallensbæk har generelt flere år i træk, været placeret i toppen hvad angår karaktergennemsnit. Med mere end 85 foreninger og klubber i kommunen, er udbuddet af fritidsaktiviteter stort. Bl.a. ligger både golfbane, ridecenter samt en fantastisk nybygget svømmehal ganske tæt på - for ej at glemme, den skønne mose blot ca. 100 m fra ejendommen, med fugleliv og restituerende naturområder - som indbyder til både løbe- og lange gåture med familien. Kommunen er bundet rigtig godt sammen af cykelstier, som er afskærmet fra den øvrige trafik. Den lokale S-togsstation nås på ca. 10 min. på cykel, og både indkøbsmuligheder, samt gode specialforretninger befinder ligeledes ikke langt væk.

Ejendommen fremstår generelt i rigtig fin stand, og løbende vedligeholdt. Bl.a. er taget udskiftet, og træværket velholdt. Det samme gør sig gældende for de pragtfulde udenoms arealer - ikke blot foran huset, men den vidunderlige baghave og solrige terrasse, er en lille oase for sig selv. Ikke mindst er den ugeneret, men her finder man tilmed de skønneste, solrige kroge, smuk beplantning, en overdækning til at forlænge sommeraftenerne - samt en stor flisebelagt terrasse, som oplagt kan skabe rammerne for en havefest/fødselsdag, konfirmation eller anden festlig lejlighed.

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: Engvej 5B, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 6.350.000

Sagsnr.: 135-0605
Ejerudgift/md.: kr. 4.036

Dato: 10.05.2026

Her er let plads til den store familie

Man bydes velkommen i den rummelige entré, med en smuk, svungen trappe til 1. sal. Her er god plads til sko og overtøj, bl.a. i den tilstødende garderobe. Herfra er der adgang til et dejligt værelse/kontor, i stueplan. Fra entréen er der ydermere adgang til husets fantastiske opholdsrum en-suite - bl.a. den ca. 40 kvadratmeter store, lyse stue, med helt ny brændeovn fra 2026, samt udgang til den syd-/østvendte terrasse. Stuen giver via smukke franske døre, adgang det store, åbne køkken alrum - et helt formidabelt rum til den kulinariske køber, som sætter pris at bruge tid her, sammen med familien og venner. Her er både utrolig god bord- samt skabsplads, og kig til den hyggelig vej og de charmerende, omkringliggende ejendomme. Her er tilmed plads god plads til et større spisebord. Til slut er der i stueetagen et godt bryggers, med vaskefaciliter, samt et rigtig fint badeværelse med brus.

1.salen byder på et dejligt, stort repos med indbyggede skabe, samt 3 næsten lige store værelser. Det ene har, ligesom repos'et, udgang til den solrige, syd-/østvendte balkon. Ydermere er der på 1. sal endnu et skønt soveværelse, med adgang til et stort og lyst badeværelse, med både et rummeligt badekar samt muret bruseniche.

Af herligheder kan blandt mange ting nævnes, de smukkeste trægulve, samt gulvvarme i køkken-alrum, bryggers, badeværelse i stueplan samt badeværelse på 1. sal.

Til ejendommen hører en stor dobbeltgarage, som tilmed kan benyttes til opbevaring - samt god plads til to parkerede biler foran.

Velkommen til Engvej 5B.

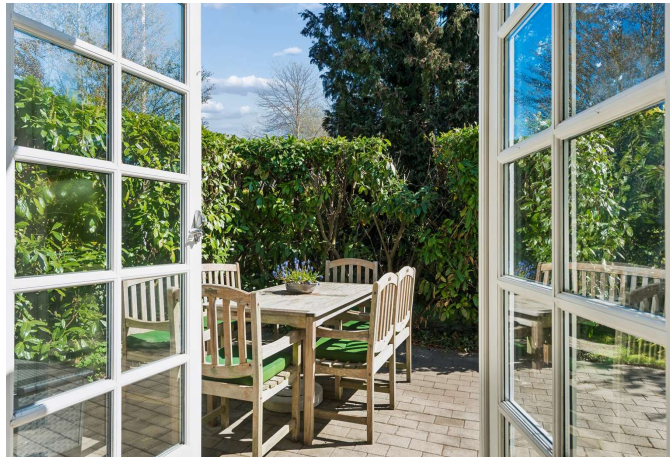
Adresse: Engvej 5B, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 6.350.000

Sagsnr.: 135-0605
Ejerudgift/md.: kr. 4.036

Dato: 10.05.2026



Stue



Terrasse



Stue



Køkken



Værelse



Badeværelse



Adresse: Engvej 5B, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 6.350.000

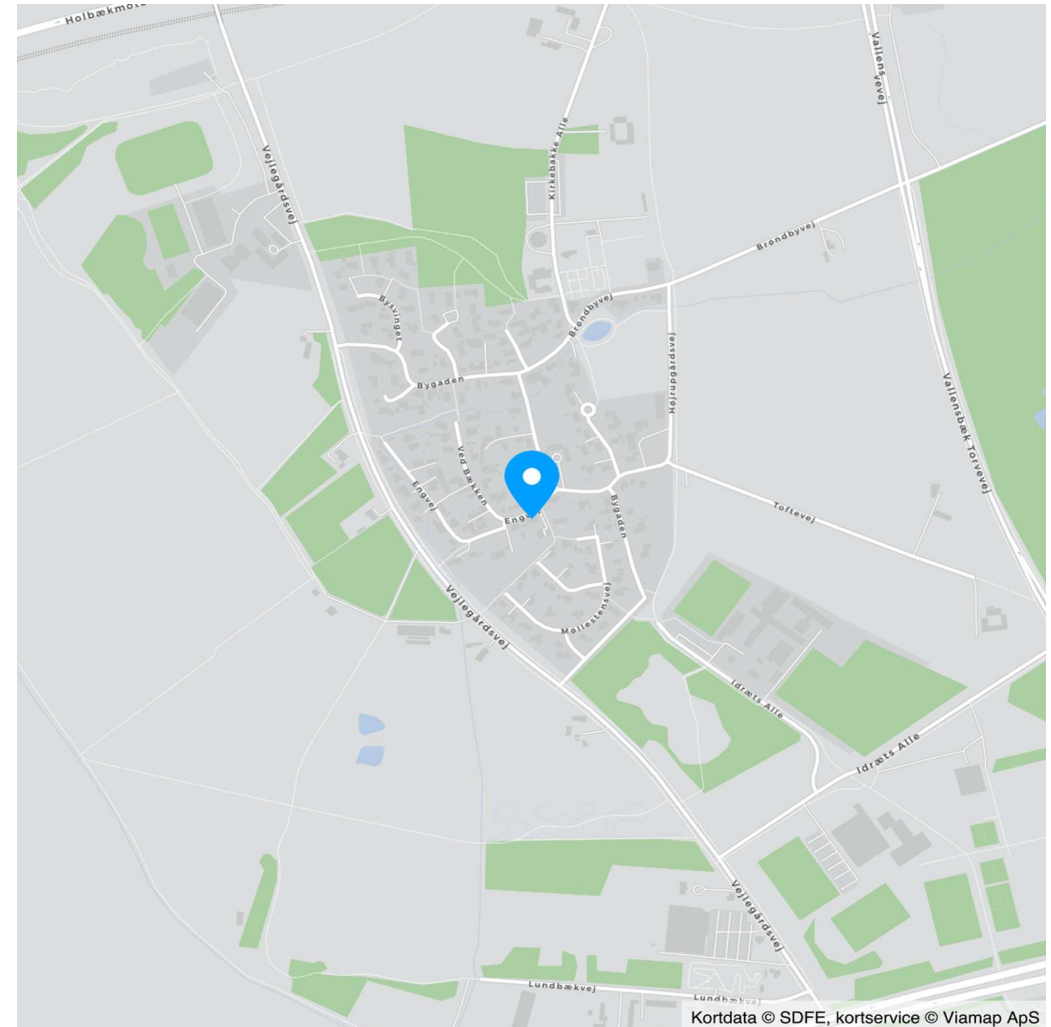
Sagsnr.: 135-0605
Ejerudgift/md.: kr. 4.036

Dato: 10.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Engvej 5B, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 6.350.000

Sagsnr.: 135-0605
Ejerudgift/md.: kr. 4.036

Dato: 10.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Vallensbæk
Matr.nr.: 7c Vallensbæk By, Vallensbæk
BFE-nr.: 2151295
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1880/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.258.000
Grundværdi: 2.494.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.406.400
Grundlag for grundskyld: 1.995.200

Arealer**

Grundareal: 800 m²
- heraf vej 105 m²
Boligareal i alt: 216 m²
Øvrige arealer:
Garage: 35 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: 30.05.1974 - Byplanvedtægt nr 12
- Nr. 2: 11.05.2006 - Dekl. vedr. færdselsret

Planer

Kommuneplan 2-B400 - Vallensbæk Landsby
Lokalplan 68 - Skiltelokalplan
Lokalplan 73 - Vallensbæk Landsby

Tilbehør:

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

Emhætte (Gorenje, Der henvises til sælgeroplysningsskema), Ovn (SMEG, Der henvises til sælgeroplysningsskema), Komfur (SMEG, Der henvises til sælgeroplysningsskema), Køleskab (Gram, Der henvises til sælgeroplysningsskema), Fryser (Miele, Der henvises til sælgeroplysningsskema), Opvaskemaskine (Electrolux, Der henvises til sælgeroplysningsskema), Vaskemaskine (Bosch, Der henvises til sælgeroplysningsskema), Tørretumbler (AEG, Der henvises til sælgeroplysningsskema), Mikrobølgeovn (Whirlpool, Der henvises til sælgeroplysningsskema)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Engvej 5B, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 6.350.000

Sagsnr.: 135-0605
Ejerudgift/md.: kr. 4.036

Dato: 10.05.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.689 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Energimærke - oplyst varmekonsum 40.700,00 i 2022

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 C



Adresse: Engvej 5B, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 6.350.000

Sagsnr.: 135-0605
Ejerudgift/md.: kr. 4.036

Dato: 10.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.373	Kontantpris	kr.	6.350.000
Grundskyld	kr.	17.159	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.950
Husforsikring	kr.	6.666	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Renovation	kr.	6.551	I alt	kr.	6.402.365
Rottebekæmpelse	kr.	46			
Skorstensfejning	kr.	639			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	48.433			

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: 320.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.789 md. / 417.472 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.881 md. / 334.570 år v/26,40 %

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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Engvej 5B, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 6.350.000

Sagsnr.: 135-0605
Ejerudgift/md.: kr. 4.036

Dato: 10.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 3.518.000
Nr. 4: hovedstol kr. 2.000.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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