

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Poppel Alle 19, 4000 Roskilde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	145
Kontant	7.499.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.723	Grund m ²	710
Byggeår/ombygget	1932/2009	Energimærke	D

Sagsnr. **240-1719**

RealMæglerne Roskilde & Lejre

Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde / Tlf. +45 46328090 / www.realmaeglerne.dk/4000

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: Poppel Alle 19, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 7.499.000

Sagsnr.: 240-1719
Ejerudgift/md.: kr. 4.723

Dato: 08.06.2026



Flot muremestervilla i Rosilde Vest

Flot muremestervilla med fantastisk beliggenhed. Roskilde Vest er et af byens mest attraktive områder med gode grunde og central beliggenhed med gåafstand til centrum, Roskilde Havn samt den skønne natur ved Boserup Skov og den nye nationalpark Skjoldungernes Land. Huset er beliggende på den "rigtige" side af vejen med vestvendt baghave og masser af eftermiddags- og aftensol.

Ejendommen: Villaen er opført i 1932 i røde mursten og rummer i alt 180 veldisponerede etagemeter med mansardtag, så her er ikke skråvægge. Her er blandt andet stuer en-suite, direkte udgang til vestvendt terrasse, total istandsat og lækker udestue med foldedøre, som åbner helt op og meget mere. Til boligen hører en skøn vestvendt have med masser af aftensol.

Indretning: Pæn entré/hall med adgang til et åbent køkken/spisestuemiljø, hvor der er direkte udgang til den vestvendte terrasse. Fra spisestuen er der adgang til to stuer en-suite, hvor den ene af dem bruges som soveværelse i dag, men kan nemt benyttes til andet. Fra køkkenet er der ligeledes adgang til kælderen, som i dag bruges til walk-in closet og bryggers med diverse faciliteter. Fra bryggerset er der ligeledes adgang til udendørsarealerne. 1. salen indeholder repos med adgang til et skønt og moderne badeværelse med både brus og kar. Herudover er der tre gode soveværelser.

Området: Roskilde Vest er i manges øjne lidt af et smørhul. Området er unikt med sin bynære beliggenhed og stadig mulighed for gåture til havnen eller i de grønne områder ved Sorte Sti, Boserup Skov og i nationalpark Skjoldungernes Land. Roskilde Vest er et perfekt sted for en børnefamilie. Her er gode pasningsmuligheder med flere daginstitutioner inden for kort gåafstand samt flere gode skoler. Fra boligen er der kort gåafstand til skole, cykelafstand til daginstitutioner, og Skomagergade og Roskilde centrums café- og byliv er kun ca. 1.500 m fra hoveddøren. Roskilde Station er også kun en cykeltur fra 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: Kasper Sommer

Adresse: Poppel Alle 19, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 7.499.000

Sagsnr.: 240-1719
Ejerudgift/md.: kr. 4.723

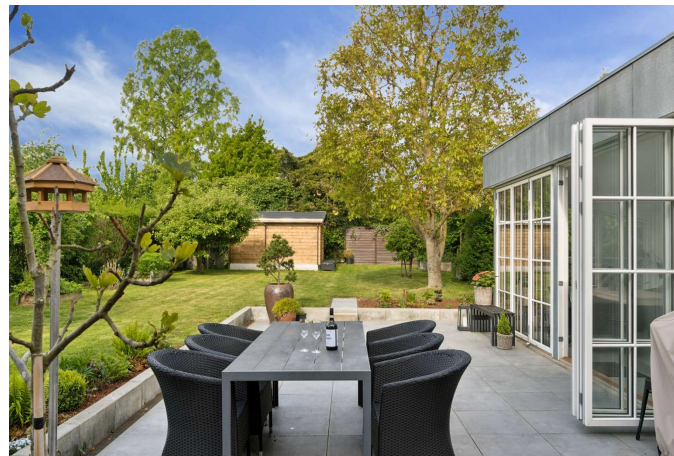
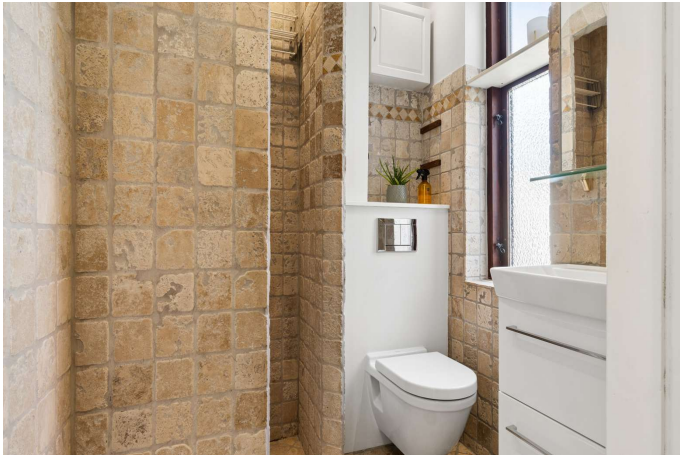
Dato: 08.06.2026



Adresse: Poppel Alle 19, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 7.499.000

Sagsnr.: 240-1719
Ejerudgift/md.: kr. 4.723

Dato: 08.06.2026



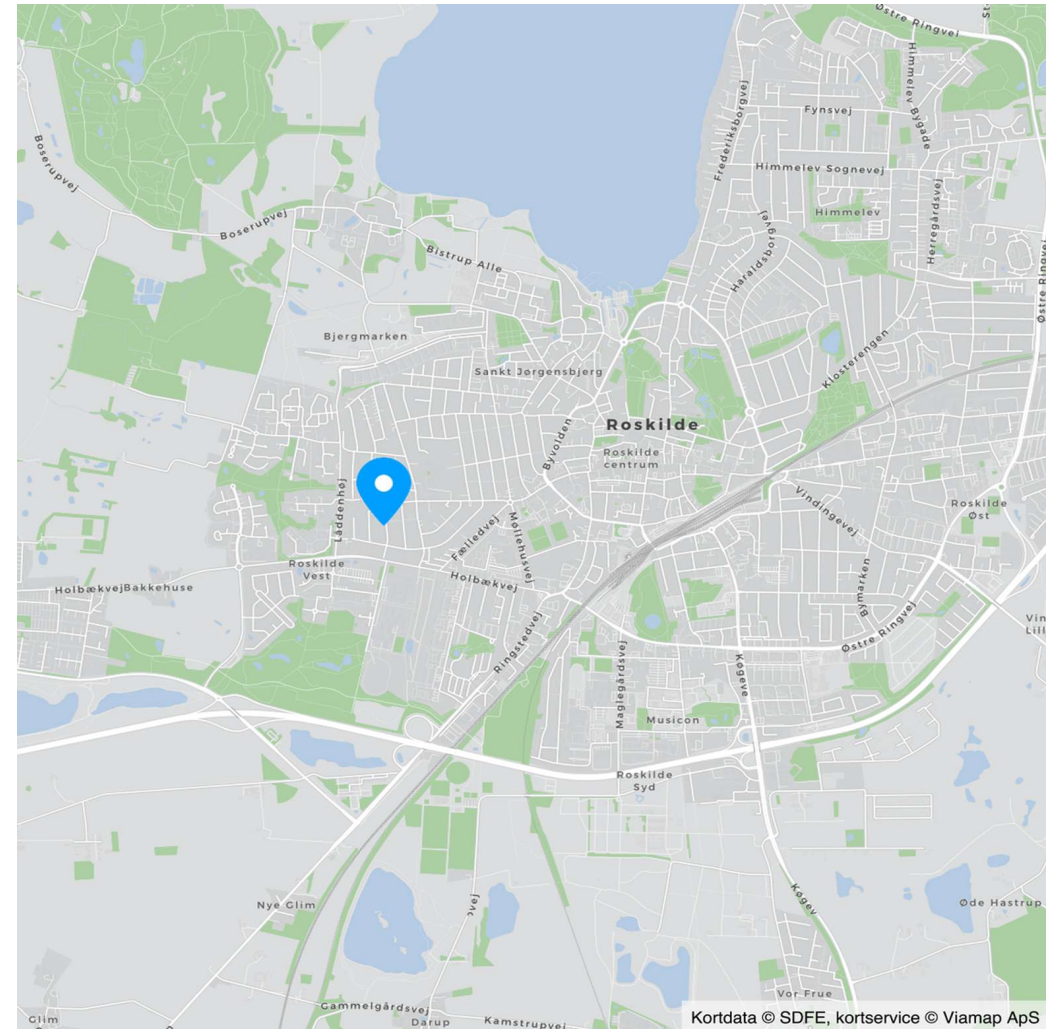
Adresse: Poppel Alle 19, 4000 Roskilde
 Kontantpris: kr. 7.499.000

Sagsnr.: 240-1719
 Ejerudgift/md.: kr. 4.723

Dato: 08.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Poppel Alle 19, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 7.499.000

Sagsnr.: 240-1719
Ejerudgift/md.: kr. 4.723

Dato: 08.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Roskilde
Matr.nr.: 1eq Engmarken, Roskilde Jorder
BFE-nr.: 5310611
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1932/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.157.000
Grundværdi: 3.617.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.925.600
Grundlag for grundskyld: 2.893.600

Arealer**

Grundareal: 710 m²
Bolgareal i alt: 145 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 35 m²
Udhus: 36 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: 27.10.1920 - Dok om kloak- og vandafgift mv
- Nr. 2: 26.08.1993 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan 4.BP.20 - Helligkorsvej / Rønne Allé

Tilbehør:

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

Komfur (GRAM), Opvaskemaskine (MIELE), Køleskab (MIELE), Vaskemaskine (MIELE), Tørretumbler (MIELE), Fryser (VESTFROST)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Poppel Alle 19, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 7.499.000

Sagsnr.: 240-1719
Ejerudgift/md.: kr. 4.723

Dato: 08.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.121	Kontantpris	kr.	7.499.000
Grundskyld	kr.	21.413	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Husforsikring	kr.	6.410	I alt	kr.	7.545.850
Renovation, anslået	kr.	3.635			
Rottebekæmpelse	kr.	98			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	56.676			

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.672 md. / 488.060 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.702 md. / 392.430 år v/26,04 %

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: 01.06.2026

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.

Jyske Bank

Adresse: Poppel Alle 19, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 7.499.000

Sagsnr.: 240-1719
Ejerudgift/md.: kr. 4.723

Dato: 08.06.2026

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. 3.400.000

Nr. 4: hovedstol kr. 454.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Sønderlund v/Formand Christian Sonne

Pligt til medlemskab: Nej

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

Din lokale ejendomsmægler i Roskilde og Lejre kommune! Hos RealMæglerne Roskilde & Lejre er du i trygge hænder, uanset om du skal sælge din bolig, købe et nyt hjem eller blot har brug for rådgivning. Vi står altid klar til at hjælpe dig. Hos RealMæglerne Roskilde og Lejre er vi lokale. Vi er født, opvokset og bor stadig i området. Det gør at, vi kender området som vores egen bukselomme, hvilket giver en stor tryghed for både vores købere og sælgere. RealMæglerne Roskilde & Lejre er en forretning som er i øjenhøjde. Vi gør vores ypperlige for at, du som kunde får den bedst mulige behandling, maksimal kundeservice og den bedst mulige handel du overhoved kan få - Vi er her for vores kunder! RealMæglerne Roskilde & Lejre - 46328090 - 4000@mailreal.dk