

Kessel Alle 1, 2791 Dragør

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**101**
Kontant	**3.795.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**3.395**	Grund m^2	**616**
Byggeår	**1973**	Energimærke	**F**

Sagsnr. **148-1261**

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/kastrup

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

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: Kessel Alle 1, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 148-1261
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 23.11.2026



1-planshus på stor hjørnegrund med masser af muligheder!

Ved Kongelunden venter denne arkitekttegnede etplansvilla fra 1973 på nye ejere, der vil sætte deres eget præg på rammerne. Her får I 101 m² med en gennemtænkt planløsning og en dejlig, grøn have på en grund på hele 616 m². Indkørslen ligger praktisk fra Nøragersmindevej, og den tilhørende carport gør det nemt at komme hjem med både indkøbsposer og hverdagens udstyr.

Indenfor byder en rummelig entré velkommen med adgang til badeværelset, der er indrettet med separat brus. Den store stue er hjemmets naturlige samlingspunkt, hvor flere vinduespartier åbner mod haven og lader dagslyset strømme ind. Her er plads til afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Fra stuen er der direkte forbindelse til det lyse spisekøkken, som byder på god opbevaringsplads og rum til måltiderne. En separat værelsesafdeling samler tre rummelige soveværelser og har forbindelse videre til entréen.

Villaen fremstår velholdt, men med en ældre indretning, så her er en oplagt mulighed for at forene husets arkitektoniske udgangspunkt med jeres egne ønsker til stil og atmosfære. Den grønne have giver samtidig plads til udeliv, leg og afslapning, og grundens størrelse inviterer til at lade havedrømmene få liv.

Beliggenheden er i et hyggeligt og børnevenligt villakvarter med ganske kort afstand til både Kongelunden og Kalvebod Fælleds skønne natur. Den lille købmand ligger lige rundt om hjørnet, mens der er cirka 1,5 km til yderligere indkøb. Skole og institution findes i nærheden, og offentlig transport nås på en kort spadsertur. Her kan I skabe en personlig bolig med naturen tæt på og en praktisk hverdag.

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 Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Kessel Alle 1, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 148-1261
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 23.11.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Have



Ejendommen/terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

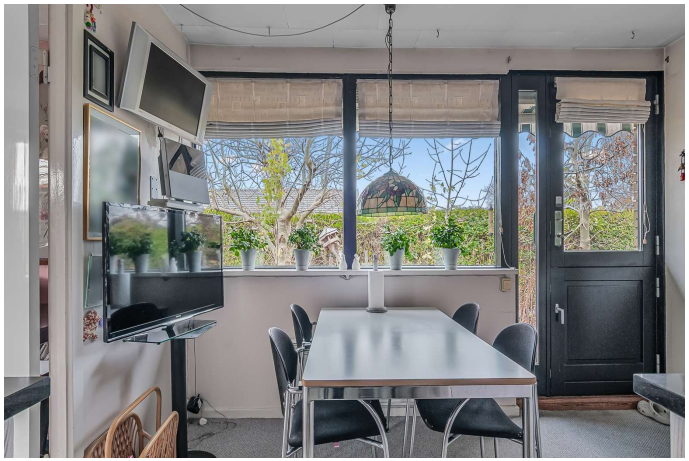
Adresse: Kessel Alle 1, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 148-1261
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 23.11.2026



Have



Spisestue



Ejendommen/terrasse



Spisekøkken



Køkken



Spisekøkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Kessel Alle 1, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 148-1261
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

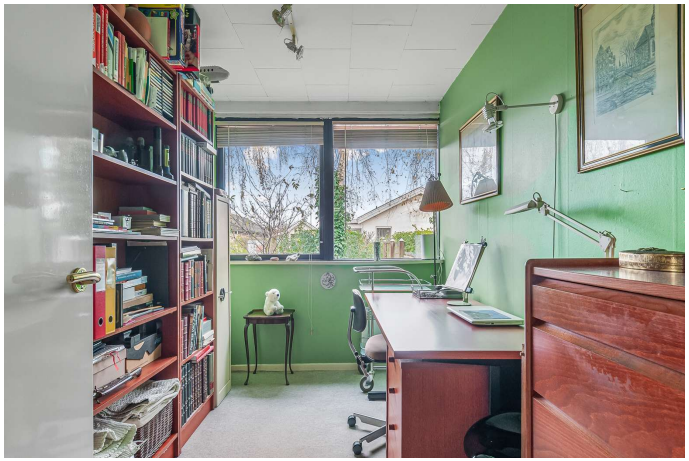
Dato: 23.11.2026



Værelse



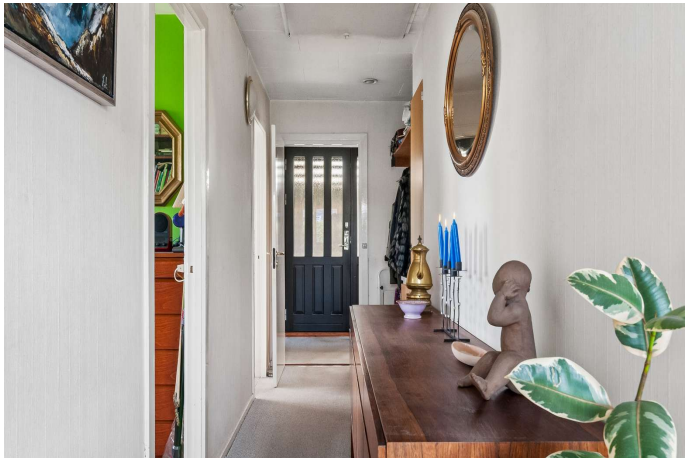
Værelse



Værelse



Spisestue



Gang



Entré

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Kessel Alle 1, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 148-1261
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 23.11.2026



Badeværelse



Have



Have



Ejendommen



Ejendommen



Carport

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Kessel Alle 1, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 148-1261
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 23.11.2026



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Kessel Alle 1, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 3.795.000

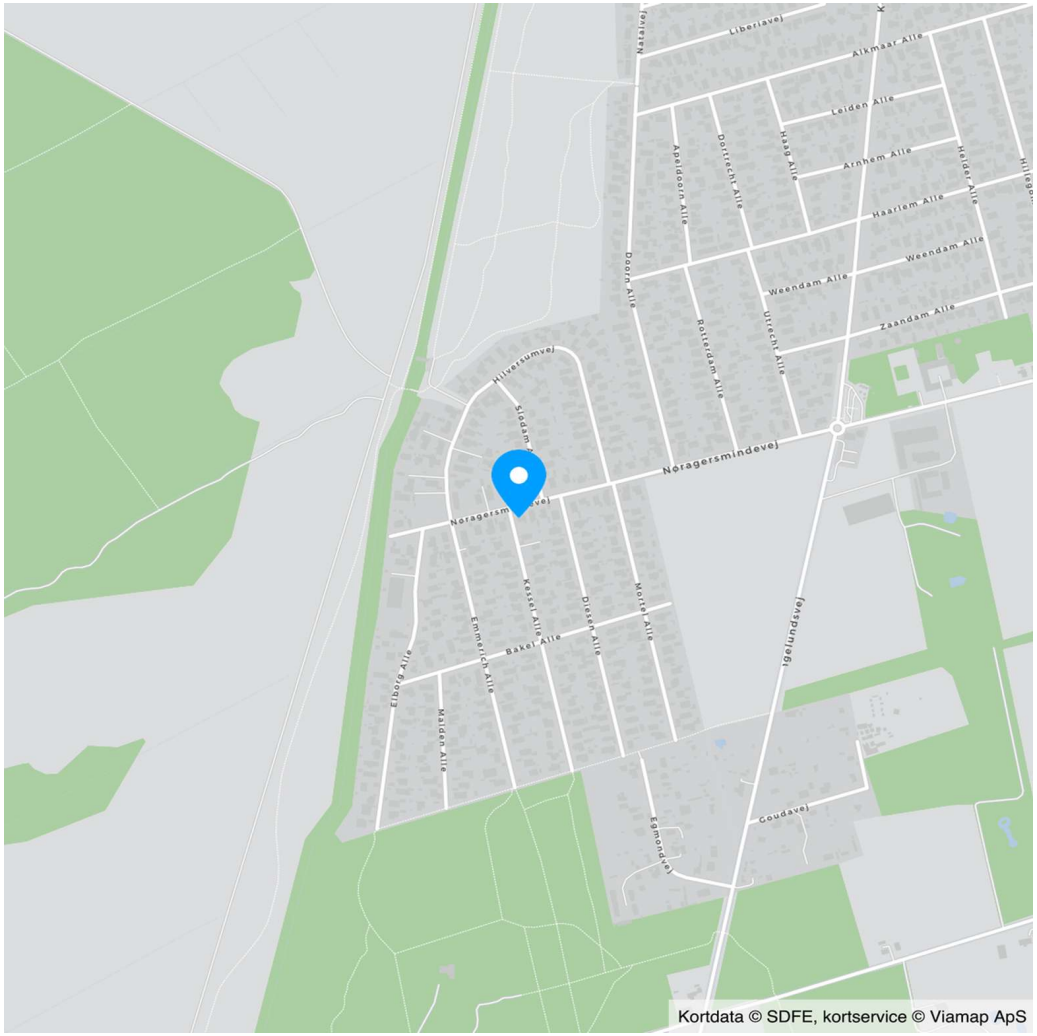
Sagsnr.: 148-1261
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 23.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Kessel Alle 1, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 148-1261
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	2aev Tømmerup By, Tårnby
BFE-nr.:	2055037
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.308.000
Grundværdi:	3.239.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.646.400
Grundlag for grundskyld:	2.591.200

Arealer**

Grundareal:	616 m^2
Boligareal i alt:	101 m^2

Øvrige arealer:

** 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: 09.12.1919 - Dok om vej mv Landsarkivnr. 6 Q 939
- Nr. 2: 28.01.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 21.04.1949 - Dok om grundejerforening mv, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 11.09.1985 - Lokalplan nr. 43
- Nr. 5: 02.12.1997 - Dok om Luftfartshindringer. Vedr. 2 HV Kastrup Forprioritet

Planer
19. Lokalplan nr. 149 - Parcelhusområdet på Vestamager

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Blomberg), Emhætte (Blomberg), Mikrobølgeovn (Major), Køle/fryseskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Asko), Vaskemaskine (Miele)

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 Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Kessel Alle 1, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 148-1261
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 23.11.2026

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fredningsstatus
Bevaringsværdi ingen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra:

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 brand"

Energimærkning: Energimærke F

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Kessel Alle 1, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 148-1261
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.497
Grundskyld	kr.	15.547
Husforsikringspræmie	kr.	5.204
Grundejerforenings kontingent, anslået	kr.	1.350
Genbrugspladsgebyr	kr.	910
Genanvendeligt affald	kr.	1.920
Rest- og madaffald	kr.	1.550
Skorstensfejring	kr.	671
Rottebekæmpelse	kr.	97
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.745

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.339
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Tinglysning af skødet, anslået	kr.	40.000
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
I alt	kr.	3.875.489

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.297 md. / 255.568 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.341 md. / 208.086 år v/24,71 %
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

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 Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Kessel Alle 1, 2791 Dragør Kontantpris: kr. 3.795.000	Sagsnr.: 148-1261 Ejerudgift/md.: kr. 3.395	Dato: 23.11.2026

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. 9: hovedstol kr. 1.073.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Strandgården
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.