

A wide-angle photograph of a bright, modern interior. On the left, a kitchen area features white cabinetry, a stainless steel refrigerator, and a white countertop with a bar and three wooden stools. In the center, a dining area has a light wood table with black chairs on a grey patterned rug. A hallway leads to the back of the house. On the right, a living area includes a grey armchair with a white pillow, a dark wood cabinet, and large windows overlooking a green garden. A large potted plant is in the foreground on the right.

REAL

Persiensvej 25, 2300 København S

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	120
Kontantpris	8.950.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.697	Grund m2	443
Byggear	1979	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3171**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Persiensvej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.950.000

Sagsnr.: 113-3171
Ejerudgift/md.: kr. 4.697

Dato: 07.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa fra 1979. Ejendommen har gennemgået en omfattende renovering, hvor alle vinduer er udskiftet til energieffektive 3-lags KPK-vinduer med nye solbænke under hver enkelt. Et ekstra vindue i gavlen sørger for et vidunderligt lysindfald, mens det store stuevindue åbner rummet op ved at fjerne en murstens-halvvæg og installere en indbygget convector for optimal varmefordeling.

Taget er helt nyt med både tag og undertag udskiftet, ligesom træværket i gavlene er blevet malet to gange. Loftet er efterisoleret for bedre energibesparelse, og væggene har fået fjernet gammelt tapet til fordel for filt. Køkkenet fremstår moderne og åbent mod stuen efter fjernelse af den adskillende væg, hvilket skaber et lyst opholdsrum. Hele huset har fået nye gulve samt lofter med dampspærre. Alt træværk er malet er malet i 2025.

Badeværelserne er totalrenoverede; nu kan du nyde to moderne brusebadeværelser. Alt elarbejde er opgraderet inklusiv ny eltavle, og fibernet sikrer hurtig internetforbindelse. Bryggerset har også fået nye skabe og fliser.

Udendørsområdet byder på flisebelægning i hele haven – perfekt til udeliv uden meget vedligeholdelse – samt etablerede parkeringspladser til to biler. Nyplantede hække foran og bag huset sammen med store træer langs naboskellet giver privatliv samt en grøn atmosfære.

Indenfor finder du tre gode soveværelser samt en stor stue kombineret med køkken som leder direkte ud til terrassen. Derudover inkluderer ejendommen både skur og garage.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; lige mellem det Græske Kvarter og Italiensvejskvarteret tilbyder dette hjem den perfekte balance mellem rolig charme og central placering tæt på skoler, offentlig transport til byen, stranden og generelt alt det bedste Amager kan tilbyde.

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

Adresse: Persiensvej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.950.000

Sagsnr.: 113-3171
Ejerudgift/md.: kr. 4.697

Dato: 07.10.2025



Stue



Ejendommen



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Persiensvej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.950.000

Sagsnr.: 113-3171
Ejerudgift/md.: kr. 4.697

Dato: 07.10.2025



Gang



Værelse



Værelse



Værelse

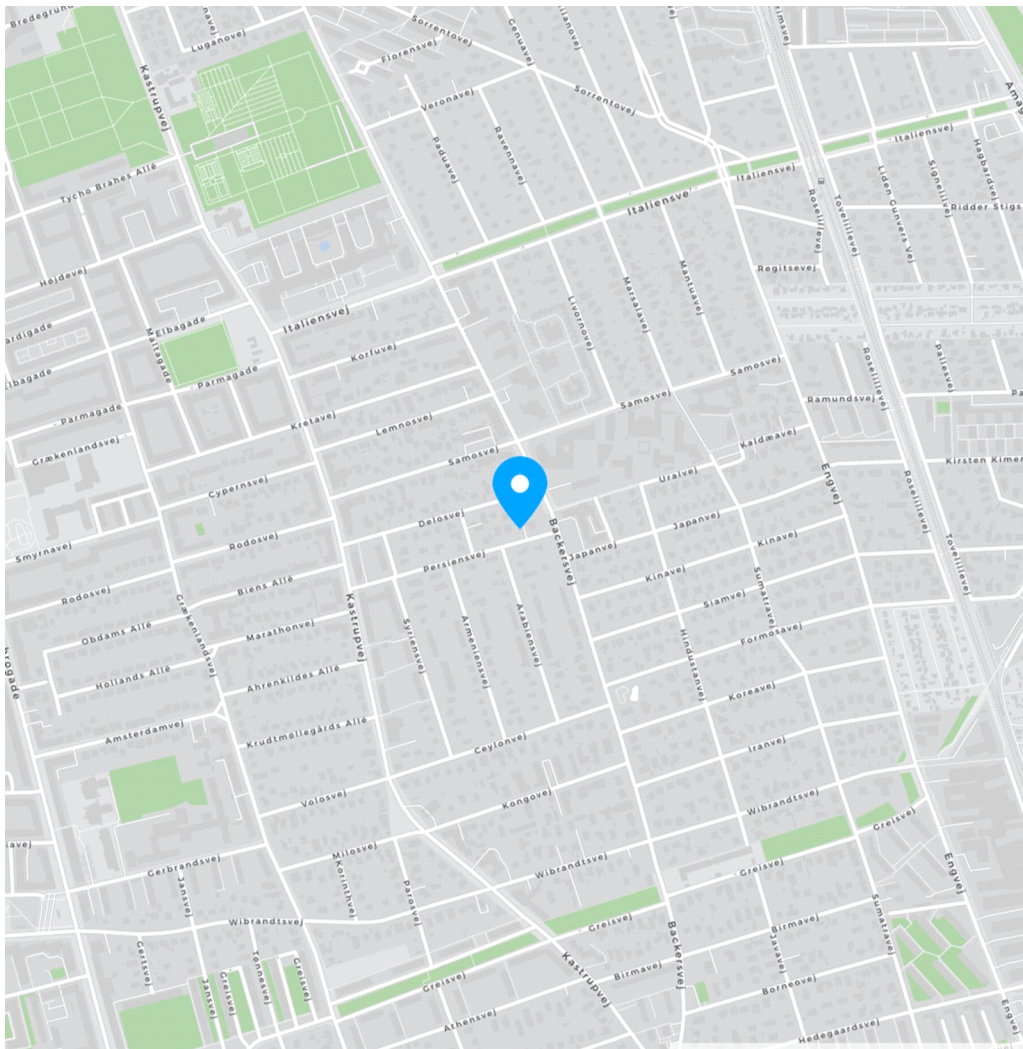


Værelse



Værelse

Dato: 07.10.2025



Adresse: Persiensvej 25, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 8.950.000

Sagsnr.: 113-3171
 Ejerudgift/md.: kr. 4.697

Dato: 07.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3047 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	6016686
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.368.000 kr.
Grundværdi:	4.271.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.094.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.416.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	443 m ²
- heraf vej	51 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	15 m ²
Udhus:	8 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 08.08.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
 Nr. 2 lyst d. 15.02.1926 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.
 Nr. 3 lyst d. 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m. højde over terrainet eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder.
 Nr. 4 lyst d. 19.11.1981 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv.
 Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.

Planer

Der henvises endvidere til ejendomsdatabaserne.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Persiensvej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.950.000

Sagsnr.: 113-3171
Ejerudgift/md.: kr. 4.697

Dato: 07.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

Fredningsstatus: Ingen bevaringsværdi.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

G/F Nygaard

- Fællesarealet registreret under matr. nr. 3031 har været vedligeholdt af foreningen i + 30 år, men ejerforholdet står ikke registreret som tilhørende G/F Nygaard.
- Der afholdes 2 arbejdsdage i foreningen. Manglende deltagelse opkræves med kr. 150,00.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.800 Forbrug: 14,05 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers aktuelle varmekonsum i 2024 var kr. 10.526,55.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Persiensvej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.950.000

Sagsnr.: 113-3171
Ejerudgift/md.: kr. 4.697

Dato: 07.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.981	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.950.000
Grundskyld	kr.	17.426	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.176
Husforsikring	kr.	7.708	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.550
Renovation	kr.	3.590	Administrationsgebyr til G/F Nygaard	kr.	1.000
Grundejerforening	kr.	1.500	I alt	kr.	9.016.726
Rottebekæmpelse	kr.	159			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

56.364

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 47.289 md./ 567.472 år Netto **ekskl.** ejerudgift 38.991 md./ 467.894 år v/24,30%
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 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 07.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Persiensvej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.950.000

Sagsnr.: 113-3171
Ejerudgift/md.: kr. 4.697

Dato: 07.10.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	1.782.266	1.794.603	1.791.163	DKK	2,43	116.202	22,50	3,08			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Nygaard

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Komfur mrk. "Siemens"

Kogeplade mrk. "Siemens"

Emhætte mrk. "Eico"

Køle/fryseskab mrk. "Gorenje"

Opvaskemaskine mrk. "Siemens"

Vaskemaskine mrk. "Miele"

Tørretumbler mrk. "Miele"

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

RealMæglerne Amager - vi sætter pris på Amager

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.