

Granlunden 67, 2635 Ishøj

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**117**
Kontant	**4.195.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**3.251**	Grund m^2	**217**
Byggeår	**1972**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **135-0616**

RealMæglerne Vallensbæk ApS
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. +45 72137200 / www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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: Granlunden 67, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 135-0616
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 23.11.2026



SKØNT RÆKKEHUS MED ROLIG BELIGGENHED

Velkommen til Granlunden 67! Her finder dette smukke og yderst unikke rækkehus beliggende i et roligt og børnevenligt kvarter. "Strandgaarden" er et af Ishøjs mest attraktive og eftertragtede rækkehuskvarterer. Her er er du i **kort gåafstand til Ishøj By Center og S-tog.** Tilmed er du tæt på Ishøj Havn, Strandparken og den herlige badestrand. Så her smelter hverdagen sammen med gode oplevelser i de naturskønne områder.

Desuden er der kort afstand til flere gode indkøbsmuligheder, skole og sportsfaciliteter.

Flot ejendom

Ejendommen er opført i røde mursten og fremstår flot og vedligeholdt udover det sædvanlige. Rækkehuset ligger ud til en hyggelig legeplads, så børnene er trygt tæt på boligen når færdes ude. Der hører en parkeringsplads med til boligen. og derudover er der flere gæsteparkeringspladser.

Lyse rum – sans for detaljerne

Indenfor bliver du mødt af en flot entré med ovenlys vindue, der giver en ekstraordinært godt lys. Stilen er lys og indbydende og de store vinduespartier sørger for et skønt lysindfald i boligen. Planløsningen giver en god balance mellem fællesrum og private områder. Og der er sat filt på væggene og malet hvidt. Her går **æstetik** og **funktionalitet** op i en højere enhed.

Køkken/alrum – hjemmets hjerte

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Granlunden 67, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 135-0616
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

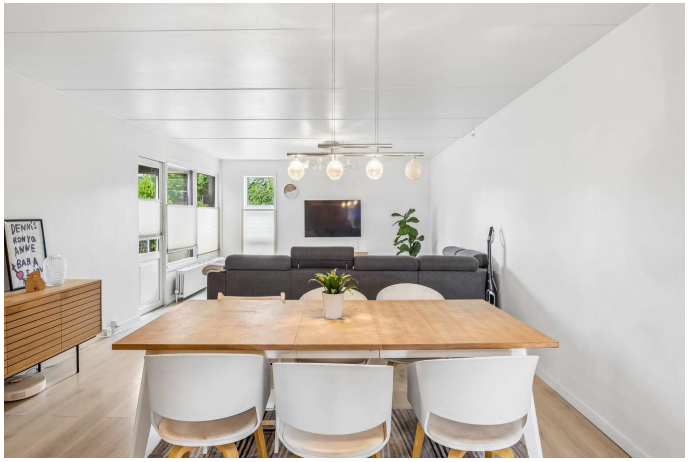
Dato: 23.11.2026



Stue



Spisestue



Stue



Køkken



Badeværelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Granlunden 67, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 135-0616
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	
Kommune:	Ishøj
Matr.nr.:	18ut Ishøj By, Ishøj
BFE-nr.:	2130442
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.593.000
Grundværdi:	1.463.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.074.400
Grundlag for grundskyld:	1.170.400

Arealer**

Grundareal:	217 m^2
Boligareal i alt:	117 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. : Invalid date -
- Nr. : Invalid date -
- Nr. 1: 12.04.1973 - Dok om udstykning, fællesantenneanlæg, varmecentral, grundejerforening m.m.
- Nr. 2: 20.10.1983 - Dok om Betingelse for byggetilladelse til påbygning af 20 gr.tag

Planer
Kommuneplan 1.B.5 - Strandgårdsparken
Lokalplan 1.90 - Strandgårdsparken

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

Køle/fryseskab (2020), Tørretumbler, Vaskemaskine, Emhætte (2020), Opvaskemaskine (2020), Ovn (2020), Kogeplade (2020), Mikrobølgeovn (2020)

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 Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Granlunden 67, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 135-0616
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 23.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.027 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2016
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

A'conto varme pr. måned 1950,00 - Årligt 23.400,00 kr.

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 stød"

Energimærkning: Energimærke C

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Granlunden 67, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 135-0616
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	10.579
Grundskyld	kr.	7.608
Renovation	kr.	5.086
Rottebekæmpelse	kr.	35
Husforsikring	kr.	7.002
Grundejerforening	kr.	7.500
Terrænbelysning	kr.	240
Containerplads	kr.	960
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.010

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	4.229.696

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 Vallensbæk ApS
CVR-nr. 34456674
Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand
Tlf. +4572137200 / vallensbaek@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Adresse: Granlunden 67, 2635 Ishøj Kontantpris: kr. 4.195.000	Sagsnr.: 135-0616 Ejerudgift/md.: kr. 3.251	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. 4: hovedstol kr. 1.755.000 Nr. 5: hovedstol kr. 200.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforening strandgårdsparken
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