



REAL

Nyby 13, 2791 Dragør

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	177
Kontant	6.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	6.226	Grund m ²	447
Byggeår/ombygget	1857/1975	Energimærke	D

Sagsnr. **1485801723**

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS

Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. +45 32572211 / 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: Nyby 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723
Ejerudgift/md.: kr. 6.226

Dato: 04.07.2026



Ægte idyl i Dragør

Drømmer I om ægte Dragør-idyl med charmerende arkitektur, hyggelige omgivelser og plads til hele familien? Så byder denne smukke murer-mestervilla velkommen med alt det, man forbinder med et klassisk hjem i Dragør – gule facader, rødt tegtag og en varm atmosfære både ude og inde. Bedre mulighed for det perfekte hjem findes ikke.

Her får I en ejendom med sjæl, charme og en skøn indretning, hvor hverdagen kan leves i lyse og indbydende rammer. Allerede ved ankomst mærker man husets særlige stemning, og indenfor åbner hjemmet sig med et stort køkken-almrum, der naturligt bliver familiens samlingspunkt. Her er god plads til både madlavning, lange middage og hyggelige stunder med familie og venner.

Læs mere på næste side...

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: Nyby 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723
Ejerudgift/md.: kr. 6.226

Dato: 04.07.2026

I forlængelse af alrummet finder I en hyggelig stue med plads til afslapning og nærvær, mens boligens praktiske bryggers kan gøre hverdagen nem og funktionel. Derudover rummer huset et kontor, som kan anvendes til hjemmearbejde, hobbyrum eller måske et ekstra værelse efter behov.

På førstesalen fortsætter den gode planløsning med to store og indretningsvenlige værelser samt et badeværelse. Her er plads til både børnefamilien, parret eller dem, der ønsker ekstra rum til gæster og fritidsinteresser. Der er også nem mulighed for at etablere et tredje værelse.

Ejendommen byder desuden på et fantastisk anneks i to plan, som giver et hav af muligheder. I stueplan findes et stort værelse, tekøkken og badeværelse – perfekt til gæster eller teenageafdeling. På førstesalen åbner anneks sig med en stor og hyggelig stue.

Udendørs venter en stor og skøn have, hvor solen kan nydes fra morgen til aften. Her er masser af plads til leg, afslapning, sommermiddage på terrassen og hyggelige stunder under åben himmel. Haven skaber de perfekte rammer for udeliv og privatliv i rolige omgivelser.

At bo i Dragør er noget ganske særligt. Byen emmer af historie, charme og maritim stemning, og mange forelsker sig hurtigt i de brostensbelagte gader, de gamle skipperhuse og det levende nærmiljø. Her får man følelsen af at bo i en lille idyllisk kystby – samtidig med at København ligger inden for kort afstand.

Særligt området omkring Dragør Havn er et samlingspunkt for både lokale og besøgende. Havnen summer af liv året rundt med hyggelige caféer, gode restauranter, små butikker og maritime omgivelser. Her kan man nyde en is på havnen, spise middag med udsigt over vandet eller blot tage en stille gåtur langs molen og opleve den helt særlige stemning, som kendetegner Dragør.

Byen byder desuden på gode skoler, institutioner, indkøbsmuligheder, sportsfaciliteter og et aktivt foreningsliv. Naturen er lige udenfor døren med strand, kyststier og grønne områder, som inviterer til løbeture, cykelture og afslapning i det fri. Samtidig er der nem adgang til både luft-havnen og det centrale København, hvilket gør området attraktivt for både familier og pendlere.

Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723
Ejerudgift/md.: kr. 6.226

Dato: 04.07.2026



Udsigt



Have



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723
Ejerudgift/md.: kr. 6.226

Dato: 04.07.2026



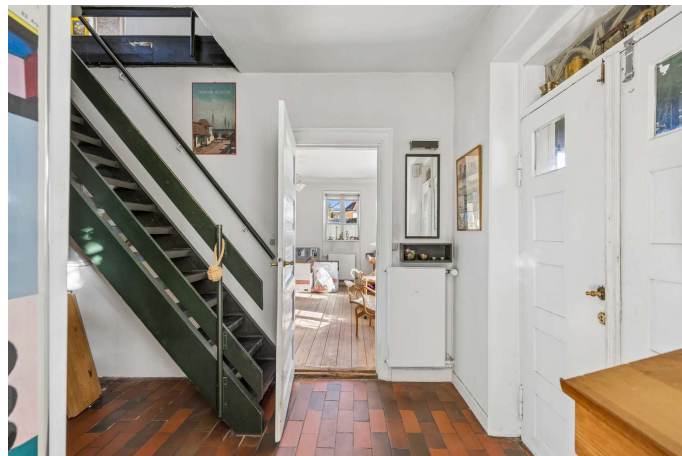
Stue



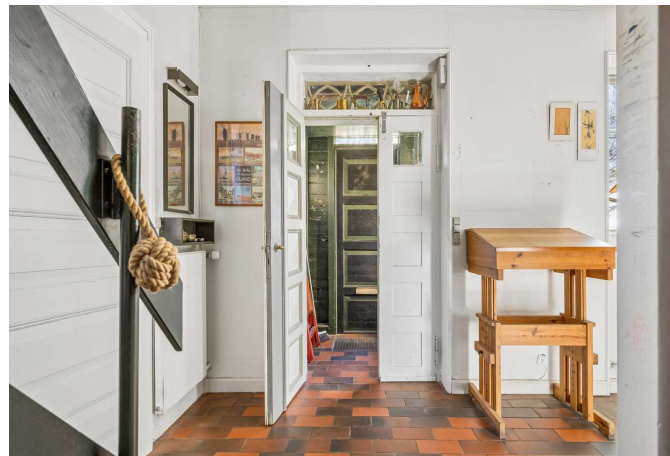
Spisestue



Stue



Gang



Gang



Køkken

Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723
Ejerudgift/md.: kr. 6.226

Dato: 04.07.2026



Køkken



Stue



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Køkken

Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723
Ejerudgift/md.: kr. 6.226

Dato: 04.07.2026



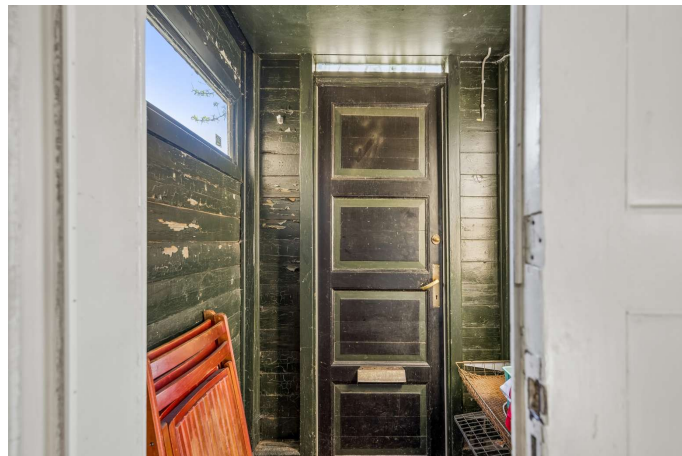
Stue



Stue



Køkken



Gang



Værelse



Badeværelse

Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723
Ejerudgift/md.: kr. 6.226

Dato: 04.07.2026



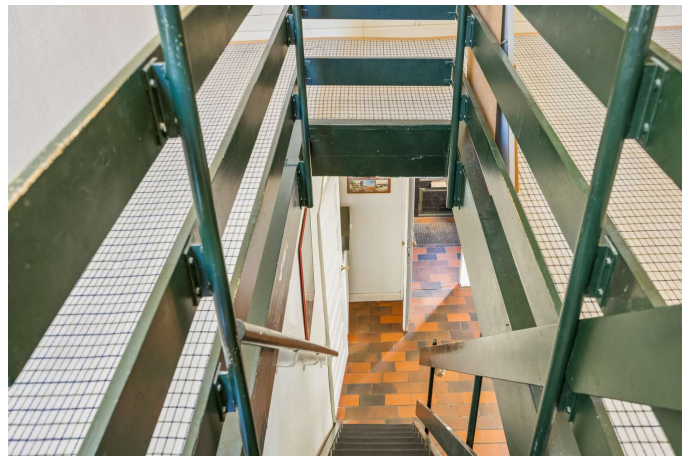
Badeværelse



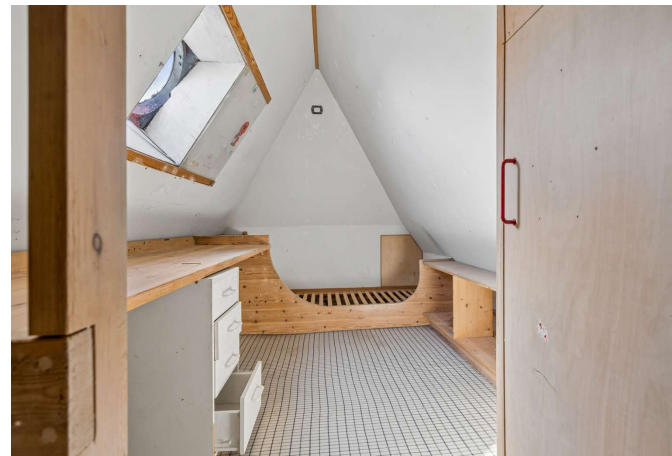
Badeværelse



Repos



Trappe



Repos



Gang

Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723
Ejerudgift/md.: kr. 6.226

Dato: 04.07.2026



Trappe



Disponibelt rum



Ejendommen



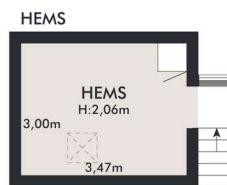
Køkken



Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

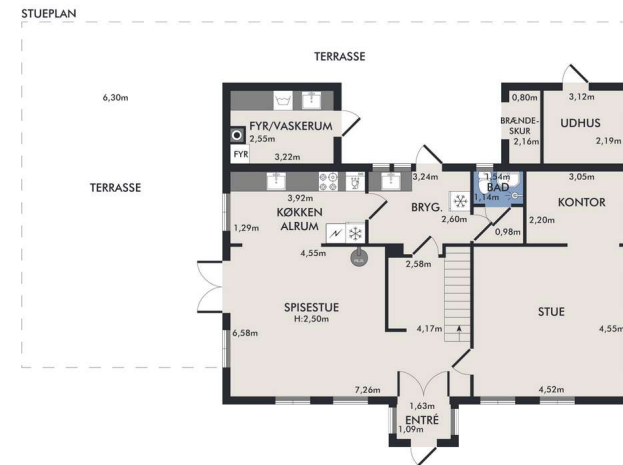
Sagsnr.: 1485801723
Ejerudgift/md.: kr. 6.226

Dato: 04.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

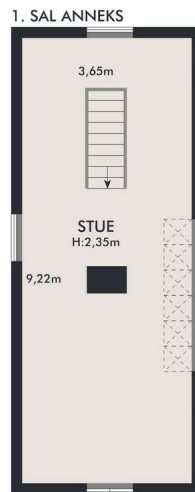
Plantegning



Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

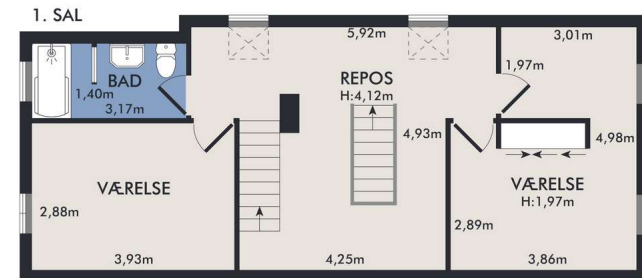
Sagsnr.: 1485801723
Ejerudgift/md.: kr. 6.226

Dato: 04.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

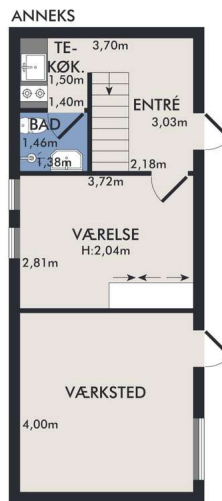
Plantegning



Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723
Ejerudgift/md.: kr. 6.226

Dato: 04.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

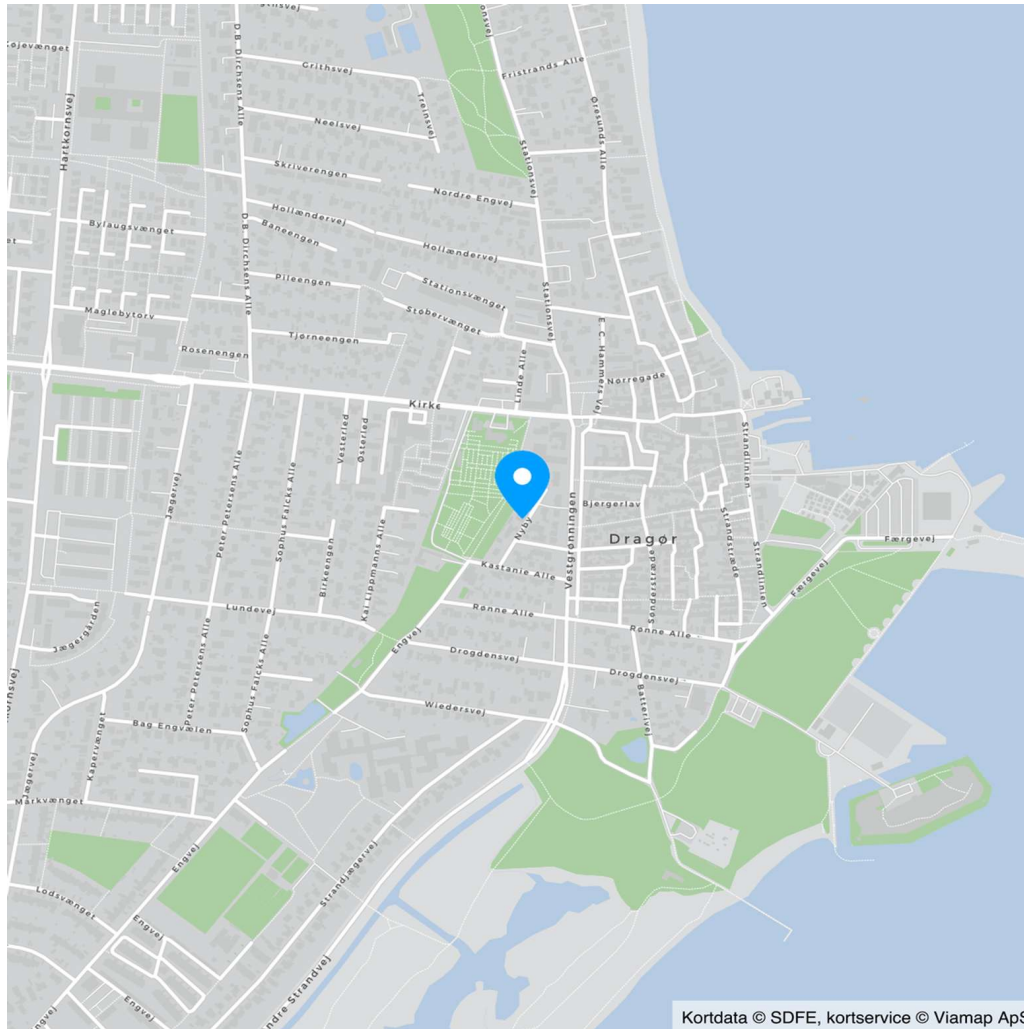
Plantegning



Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723
Ejerudgift/md.: kr. 6.226

Dato: 04.07.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723
Ejerudgift/md.: kr. 6.226

Dato: 04.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Dragør
Matr.nr.: 334t Dragør By, Dragør
BFE-nr.: 2092261
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1857/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 7.600.000
Grundværdi: 4.513.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.080.000
Grundlag for grundskyld: 3.610.400

Arealer**

Grundareal: 447 m²
Boligareal i alt: 177 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 10 m²
Udhus: 47 m²
Carport: 14 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: 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 2: 27.09.1984 - Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv, evt fjernelse

Planer

15. Lokalplan nr. LP25 - Dragør Gamle bydel
15a. Lokalplan nr. LP79 - Temalokalplan for udendørs opholdsarealer over stueplan i villaområderne

Tilbehør:

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

Ovn (Voss), Kogeplade (Voss), Emhætte (Voss), Køleskab (Liebherr), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723
Ejerudgift/md.: kr. 6.226

Dato: 04.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring 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:

Jordforurening

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

Fredningsstatus

Bevaringsværdig

Brændeovne med UKENDT produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovne er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.300 Forbrug: 25.320 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + delvis 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 salgsoptillingens 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 D

Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723
Ejerudgift/md.: kr. 6.226

Dato: 04.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	31.008	Kontantpris	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	29.244	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Husforsikring	kr.	10.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Renovation	kr.	3.130	I alt	kr.	7.049.599
Rottebekæmpelse	kr.	176			
Skortstensfejning	kr.	912	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	kr.	74.708			

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.944 md. / 455.323 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.689 md. / 368.262 år v/25,41 %

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.



Adresse: Nyby 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1485801723
Ejerudgift/md.: kr. 6.226

Dato: 04.07.2026

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. 1.497.000

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

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.