

The REAL logo is displayed in white, bold, uppercase letters on a dark blue rectangular background in the top-left corner of the image.

REAL



Vandtårnsvej 27B, 3460 Birkerød

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	177
Kontant	6.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	6.732	Grund m ²	960
Byggeår	1975	Energimærke	E

Sagsnr. **357J279**

RealMæglerne Birkerød & Holte ApS

Birkerød Kongevej 44C / 3460 Birkerød / Tlf. +45 23440102 / www.realmaeglerne.dk/birkerød

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: Vandtårnsvej 27B, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 357J279
Ejerudgift/md.: kr. 6.732

Dato: 19.04.2026



Stor familievilla med ugenert have!

OMRÅDE:

Attraktiv og stille villavej. Roligt og naturskønt område. 500 meter til Rude Skov. Tæt på indkøb og buslinje. Tæt på både skole, daginstitution og sportshal. Kun 500 meter fra Birkerød Hovedgade med alle dens forretninger, caféer og biograf. Tæt på svømmehal og stadion. Birkerød byder på bibliotek, kulturhus, golfbane og S-tog station.

INDRETNING:

Rummelig entré med garderobeplads. Stor vinkelstue med dobbeltdør ud til haven. Lys fra flere verdenshjørner. Stort badeværelse med gulvvarme, brus og badekar med håndbruser. Herfra adgang til praktisk depotrum. Åbent køkken-alrum med dobbelt udgang til fliseterrasse og have. Pænt og velholdt køkken med god skabsplads. Stort værelse/kontor. Stort og lyst soveværelse. Bryggers med praktisk bagindgang samt vaskemaskine og tørretumbler. 1. sal med stort repos som kan bruges til kontor. Praktisk depotrum. Stort gavlværelse med loft til kip. Badeværelse med kar. Endnu et stort gavlværelse med loft til kip og udgang til charmerende og overdækket veranda.

EJENDOMMEN:

Stor og ugenert have med fliseterrasse. 2 carporte heraf den ene med tilhørende skur. Lang indkørsel som giver en privat grund væk fra vej og færdsel.

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: Jakob Bech



Adresse: Vandtårnsvej 27B, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 357J279
Ejerudgift/md.: kr. 6.732

Dato: 19.04.2026





Adresse: Vandtårnsvej 27B, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 357J279
Ejerudgift/md.: kr. 6.732

Dato: 19.04.2026



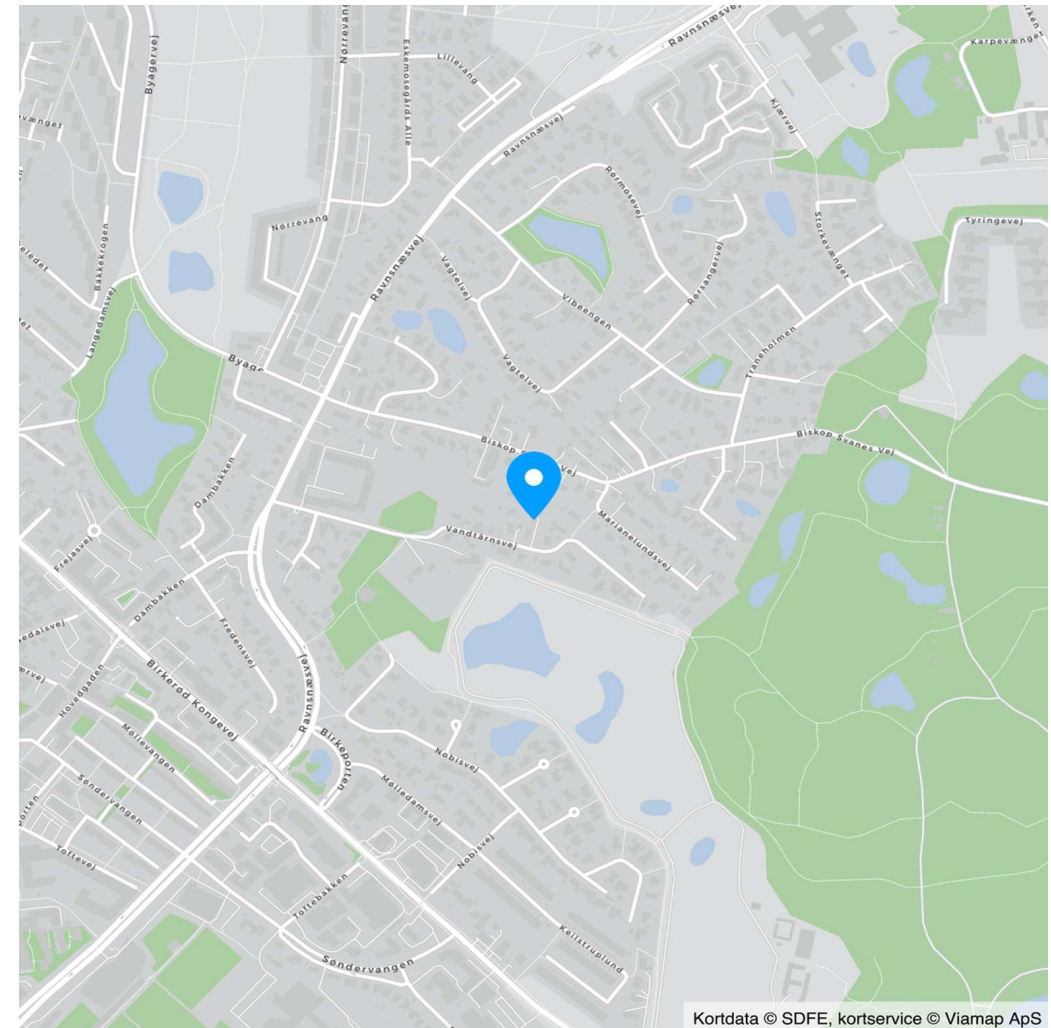
Adresse: Vandtårnsvej 27B, 3460 Birkerød
 Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 357J279
 Ejerudgift/md.: kr. 6.732

Dato: 19.04.2026



Veiledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Vandtårnsvej 27B, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 357J279
Ejerudgift/md.: kr. 6.732

Dato: 19.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rudersdal
Matr.nr.: 3ad Birkerød By, Birkerød
BFE-nr.: 2358644
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.422.000
Grundværdi: 4.785.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.137.600
Grundlag for grundskyld: 3.828.000

Arealer**

Grundareal: 960 m²
Boligareal i alt: 177 m²
Øvrige arealer:
Garage: 20 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: 26.02.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Tillige lyst pantstiftende.

Planer

Kommuneplan Bi.B10 - Biskop Svanes Vej
Lokalplan 312 - temalokalplan for en række åben lav boligområder i Birkerød
Spildevandsplan

Tilbehør:

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

Asko opvaskemaskine, Electrolux komfur, Emhætte, Liebherr køleskab, Miele vaskemaskine, Electrolux tørretumbler, Blomberg fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vandtårnsvej 27B, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 357J279
Ejerudgift/md.: kr. 6.732

Dato: 19.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.200 Forbrug: 18.224 KWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Udover udgiften til elvarme er der i energimærket estimeret en udgift til brænde på kr. 1.300 pr. år.

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Vandtårnsvej 27B, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 357J279
Ejerudgift/md.: kr. 6.732

Dato: 19.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	26.202
Grundskyld	kr.	35.983
Rottebekæmpelse	kr.	212
Renovation	kr.	5.692
Husforsikring	kr.	10.196
Grundejerforening	kr.	1.600
Skorstensfejning, anslået	kr.	900

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	6.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
I alt	kr.	6.848.399

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 80.785

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: Vandtårnsvej 27B, 3460 Birkerød
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 357J279
Ejerudgift/md.: kr. 6.732

Dato: 19.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Byzone

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone somudgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov om ændring af lov om forurenede jord. Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede men over et defineret mindstekriterium.

Oplysning om foreløbig vurdering

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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 salgsoptillingen 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber gøres opmærksom på at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

REAL

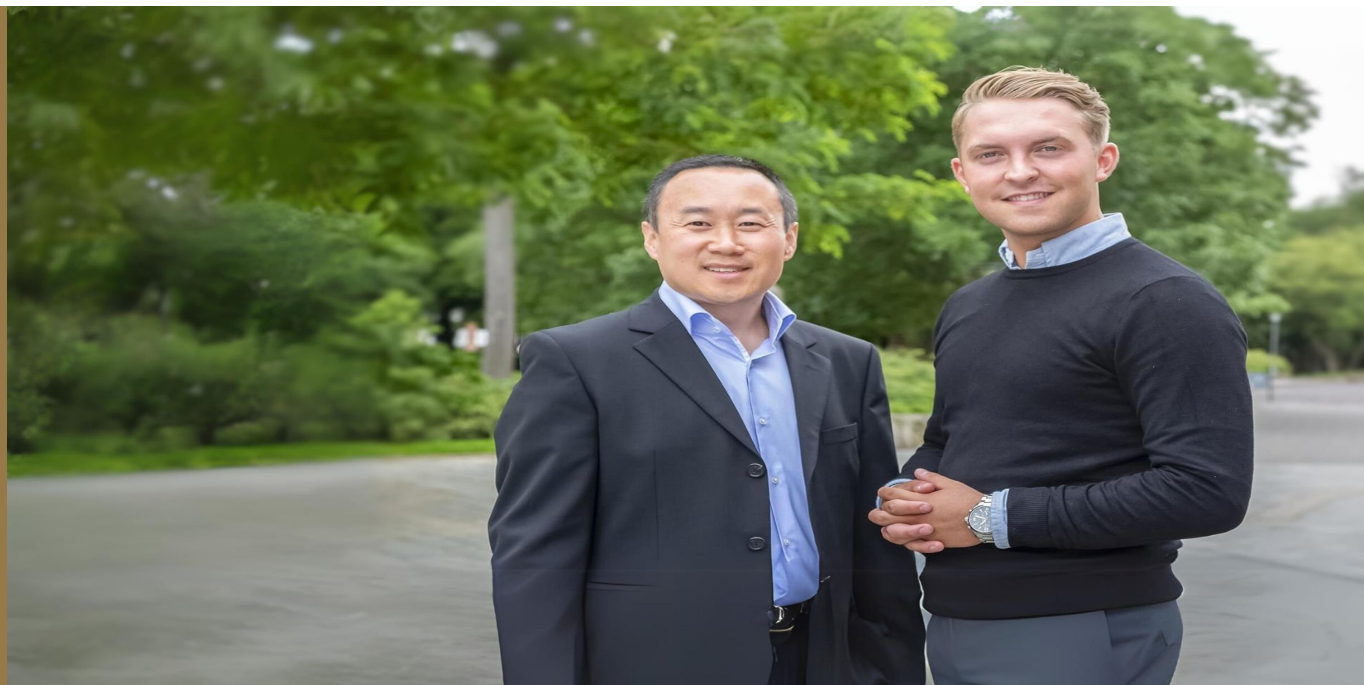
Guldkøber[®]

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