



REAL

Hvedestykket 11, 2791 Dragør

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	102
Kontant	4.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.677	Grund m ²	836
Byggeår	1960	Energimærke	C

Sagsnr. **148-3282**

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: Hvedestykket 11, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.677

Dato: 22.03.2026



Charmerende villa med fantastisk lysindfald og sublim terrasse

Velkommen til denne charmerende villa, der stråler af elegance og komfort. Beliggende i et fredeligt kvarter, tilbyder denne ejendom alt det, du drømmer om i et hjem. Med et boligareal på 102 kvadratmeter er huset perfekt dimensioneret til både små familier og par, der ønsker lidt ekstra plads. Bygget i 1960, men løbende vedligeholdt og opdateret, fremstår huset i flot hvidkalket facade og generelt i virkelig pæn stand.

Læs meget 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: Hvedestykket 11, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.677

Dato: 22.03.2026

Når du træder ind gennem hoveddøren, bliver du mødt af en rummelig entré med direkte adgang til det moderne køkken. Køkkenet er udstyret med en vedligeholdelsesfri stålbordeplade samt masser af opbevaringsplads. Her finder du bl.a. også en ovn placeret i højskab for optimal bekvemmelighed. Køkkenet har åben forbindelse til den fantastiske stue, hvor et skønt lysindfald skaber en varm atmosfære. Stuen har god plads til både sofa- og spisearrangementer samt direkte udgang til den sublime syd- og vestvendte træterrasse.

Huset byder desuden på - i en afdeling for sig - to rigtig gode soveværelser, der begge emmer af ro og komfort, samt det store bryggers, der giver ekstra funktionalitet med plads til vaskefaciliteter og opbevaring. Badeværelset er lyst og indbydende med badekar og vindue - ideelt for afslapning efter en lang dag.

Gennem hele huset oplever man en ekstraordinær loftshøjde kombineret med fine parketgulve, hvilket understreger husets stilfulde karakter. Standen er generelt meget pæn at se på; her kan man flytte direkte ind uden behov for renovering.

Udenfor venter et fantastisk udeareal med stor grøn have omgivet af høje hække, som sikrer privatlivets fred når solen nydes fra terrassen eller haven plejes. Den fine forhave leder hen mod indkørslen.

Ejendommen ligger på en hyggelig villavej omgivet af rolige omgivelser samtidig med at alle nødvendigheder er tæt ved hånden; indkøbsmuligheder findes nærmest rundt om hjørnet lige som lokale spisesteder frister indenfor kort afstand.

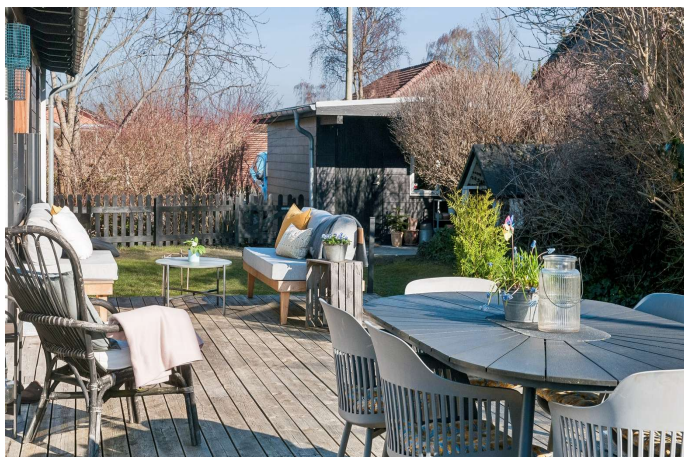
For børnefamilier vil det være opløftende at vide at både skole- og daginstitution ligger relativt tæt på ejendommen mens bussen kører blot få hundrede meter fra huset hvilket gør pendling let som ingenting! Derudover tager det kun få minutter fra husets fordør til at man står i vandkanten på det skønne Sydstranden. Her bugter fine stier sig helt ned til vandet med en fantastisk udsigt, og ikke mindst en hyggelig lokal café til at gøre et stop ved.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

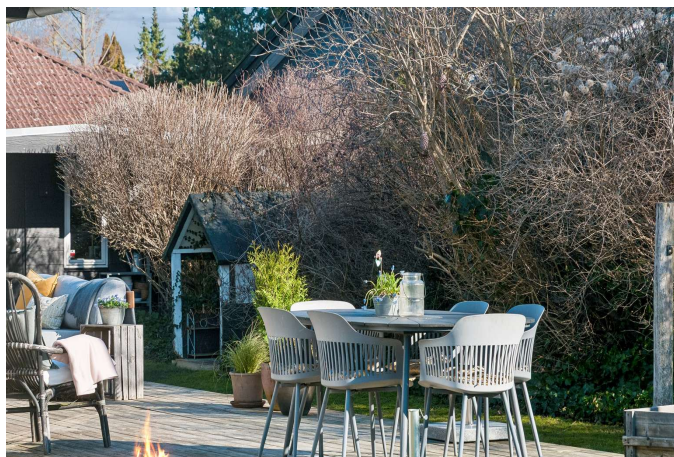
Adresse: Hvedestykket 11, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.677

Dato: 22.03.2026



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Stue

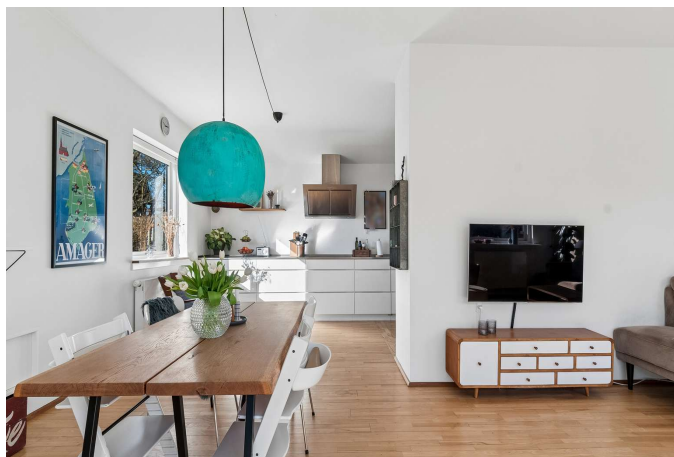
Adresse: Hvedestykket 11, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.677

Dato: 22.03.2026



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

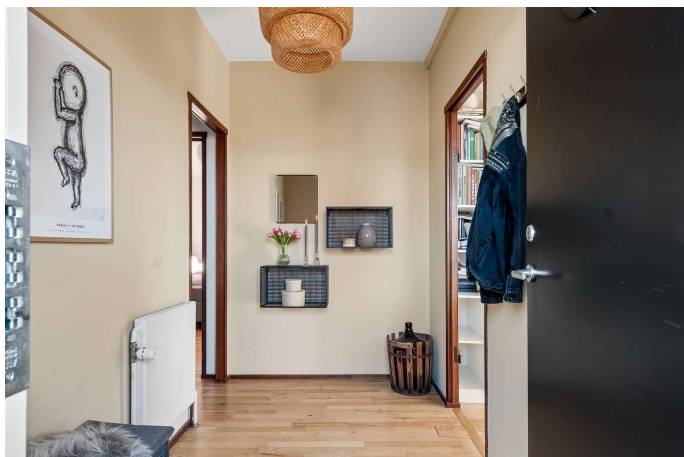


Køkken

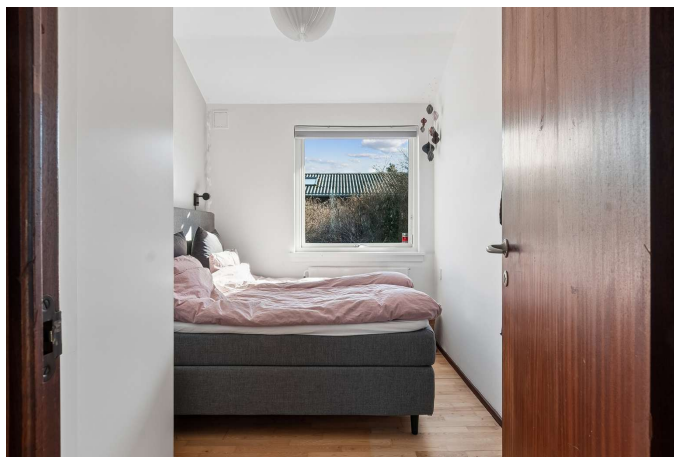
Adresse: Hvedestykket 11, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.677

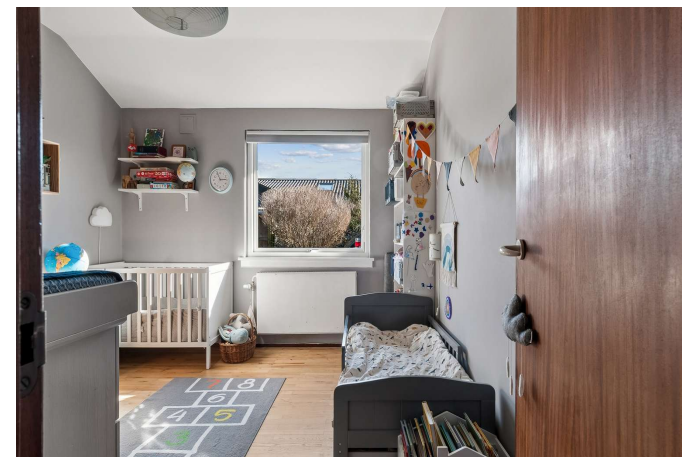
Dato: 22.03.2026



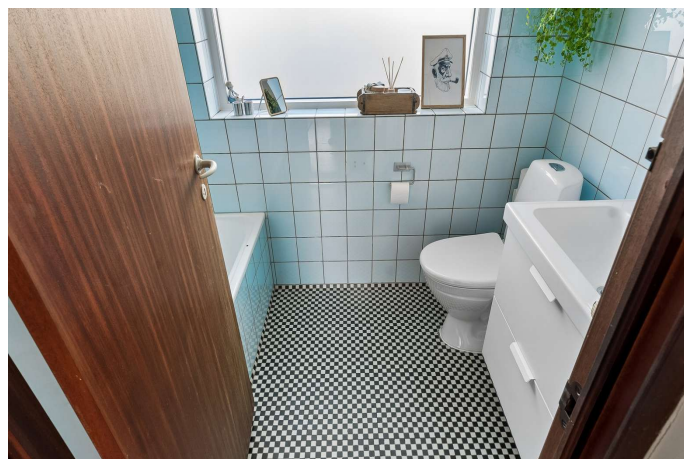
Gang



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers

Adresse: Hvedestykket 11, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.677

Dato: 22.03.2026



Terrasse



Have



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Hvedestykket 11, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.677

Dato: 22.03.2026



Ejendommen

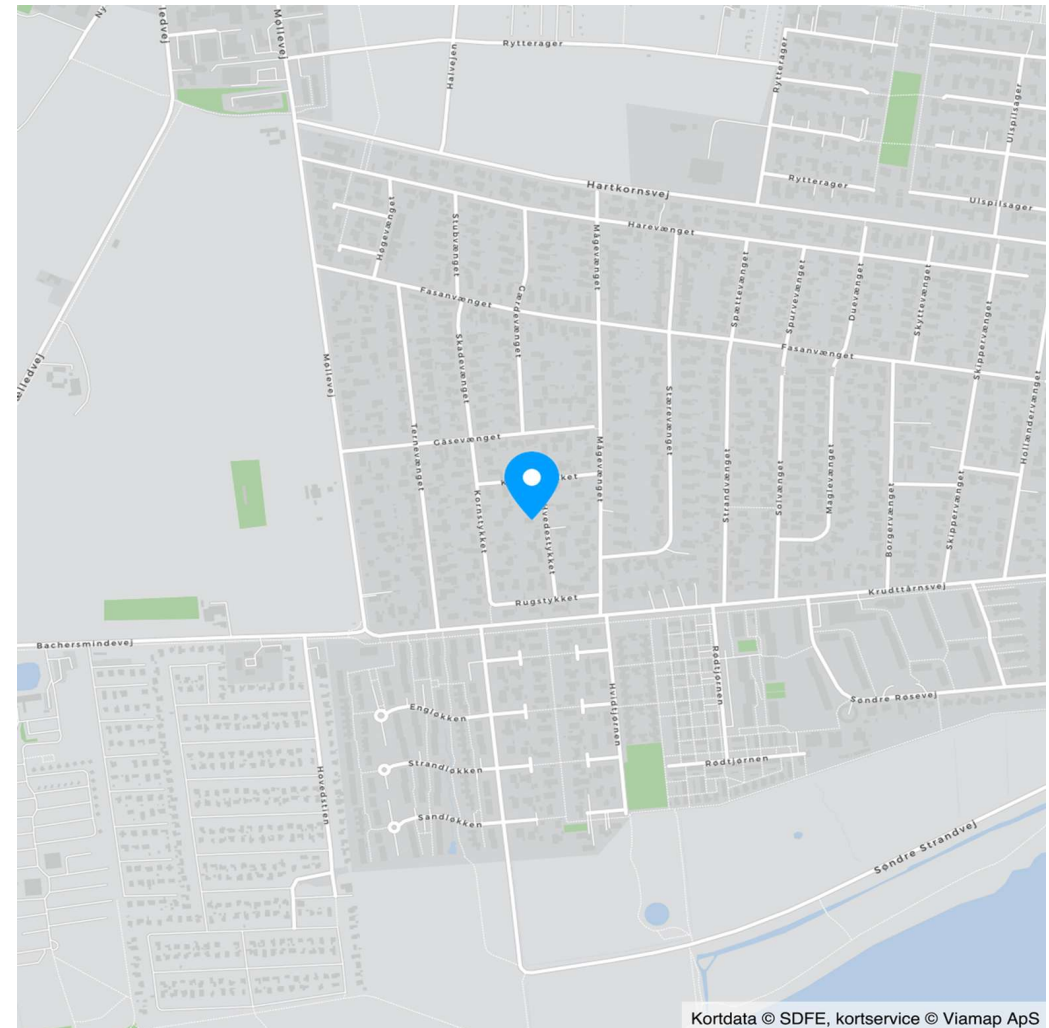
Adresse: Hvedestykket 11, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.677

Dato: 22.03.2026



Plantegning



Adresse: Hvedestykket 11, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.677

Dato: 22.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Dragør
Matr.nr.:	11fc St. Magleby By, St. Magleby
BFE-nr.:	2032433
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	4.579.000
Grundværdi:	3.950.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.663.200
Grundlag for grundskyld:	3.160.000

Arealer**

Grundareal:	836 m ²
Boligareal i alt:	102 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	15 m ²

** 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: 30.10.1944 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 2: 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 3: 03.04.1956 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Planer

18. Lokalplan nr. 30 - Vængekvarteret vest for Mågevænget
18a. Lokalplan nr. 79 - Temalokalplan for udendørs opholdsarealer over stueplan i villaområderne

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Voss), Emhætte, Mikrobølgeovn (Siemens), Køleskab (AIG), Fryser (Electrolux), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Gram)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hvedestykket 11, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.677

Dato: 22.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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: Bevaringsværdi ingen

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.122 Forbrug: 1.132 m³
Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 C



Adresse: Hvedestykket 11, 2791 Dragør
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-3282
 Ejerudgift/md.: kr. 4.677

Dato: 22.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	18.682	Kontantpris	kr. 4.995.000
Grundskyld	kr.	25.596	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 31.850
Husforsikring	kr.	8.182	I alt	kr. 5.026.850
Rottebekæmpelse	kr.	135	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.	
Renovation	kr.	3.130		
Grundejerforening	kr.	400		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 56.125		

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.313 md. / 315.753 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.494 md. / 257.928 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Hvedestykket 11, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-3282
Ejerudgift/md.: kr. 4.677

Dato: 22.03.2026

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

Navn: Maglebyvænge Grundejerforening
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

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.