

REAL



Langesvej 23, 1. th, 3400 Hillerød

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	79
Kontant	2.845.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.607	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1938/1945	Energimærke	D

Sagsnr. **256S1600**

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. +45 31232328 / www.realmaeglerne.dk/hillerød

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: Langesvej 23, 1. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 256S1600
Ejerudgift/md.: kr. 5.607

Dato: 26.05.2026



Charmerende lejlighed i hjertet af Hillerød med Klassiske dyder og altan

Velkommen til denne skønne lejlighed, der byder på 79 kvadratmeter ren charme og klassiske dyder fra 1938. Beliggende midt i hjertet af Hillerød, får du her en bolig, der kombinerer historie med moderne bekvemmeligheder. Denne treværelses lejlighed er ideel for dem, der ønsker at bo centralt med alt inden for rækkevidde.

Når du træder ind i lejligheden, bliver du mødt af en indbydende entre, der fører dig videre til et funktionelt køkken med en mindre spiseplads. Her kan du nyde morgenkaffen mens solens stråler strømmer ind gennem vinduet. Badeværelset er udstyret med brus og ligger ved siden af et separat toilet - en praktisk løsning for både familier og par.

Lejligheden rummer to store værelser, der kan anvendes som soveværelse, kontor eller gæsteværelse efter behov. De rummelige værelser giver mulighed for personlig indretning og opbevaring uden at gå på kompromis med komforten. Den lyse stue fungerer som boligens hjerte, hvorfra der er direkte adgang til en dejlig altan.

Altanen tilbyder et fristed under åben himmel; her kan du slappe af efter en lang dag eller nyde udsigten over byens huse og tage.

Placeringen i Hillerød kunne ikke være bedre: Du har kort afstand til både stationen og byens pulserende liv samt den naturskønne Slotssøen. Her bor du centralt men alligevel fredeligt - den perfekte balance mellem bylivets muligheder og naturens ro.

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: Joel Ehrbahn Tanghøj

Adresse: Langesvej 23, 1. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 256S1600
Ejerudgift/md.: kr. 5.607

Dato: 26.05.2026



Soveværelse



Badeværelse



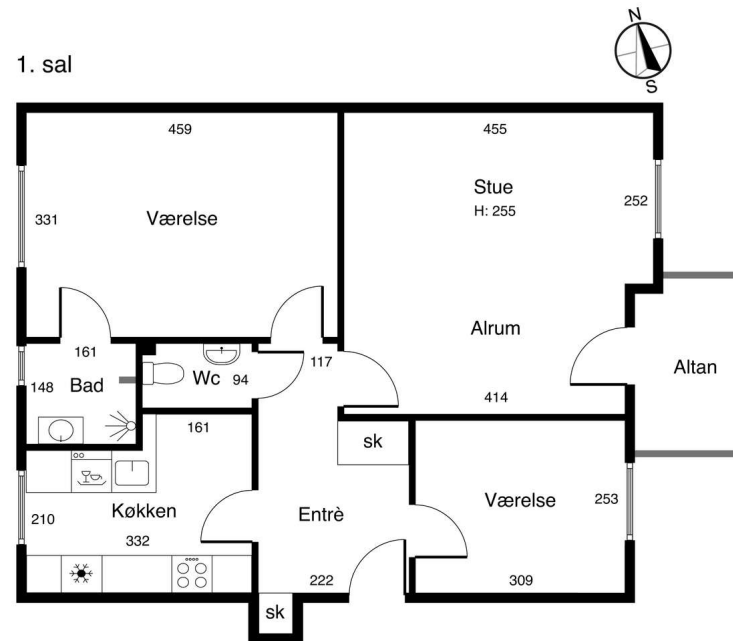
Stue



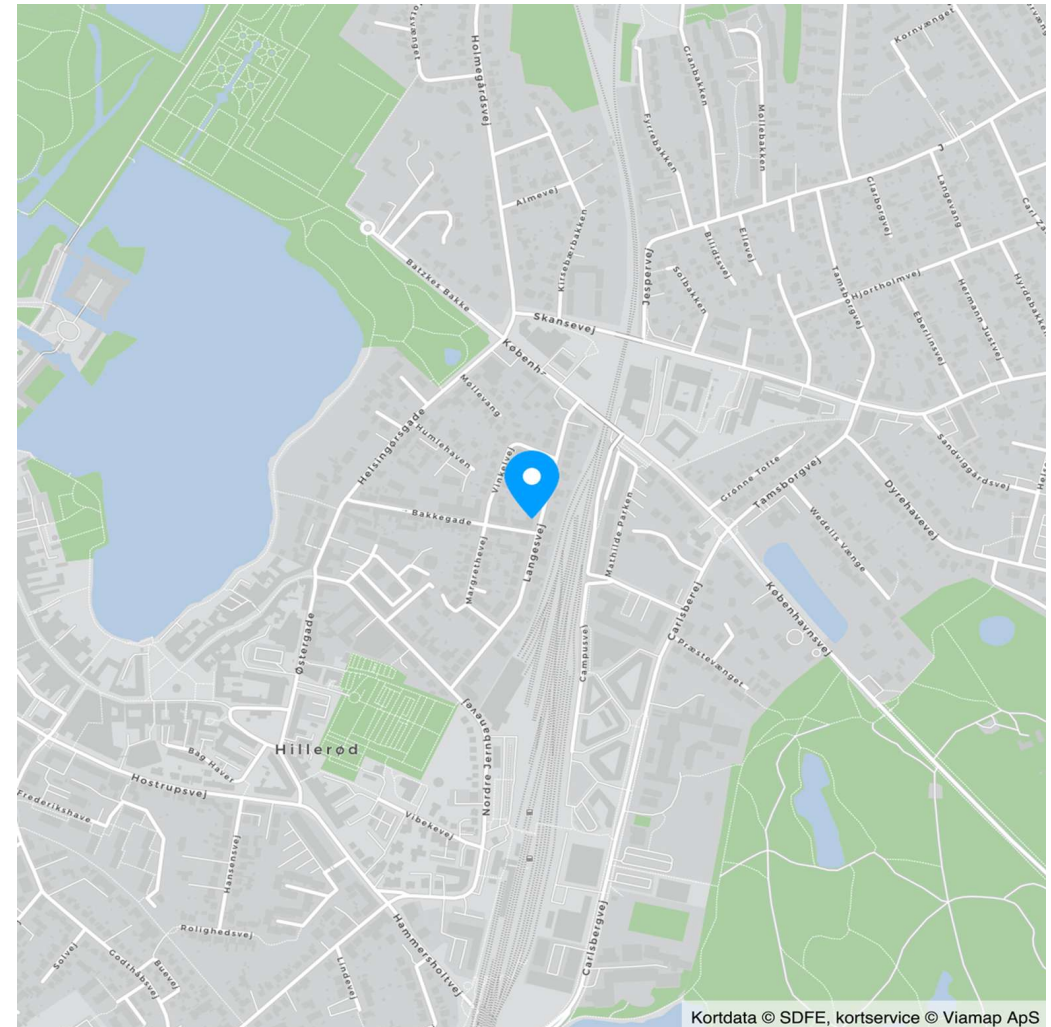
Adresse: Langesvej 23, 1. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 256S1600
Ejerudgift/md.: kr. 5.607

Dato: 26.05.2026



Plantegning





Adresse: Langesvej 23, 1. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 256S1600
Ejerudgift/md.: kr. 5.607

Dato: 26.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	400a Hillerød Bygrunde
BFE-nr.:	255183
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1938/1945

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.142.000
Grundværdi:	1.244.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.713.600
Grundlag for grundskyld:	995.200

Arealer**

Tinglyst areal:	80 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	74 m ²
Heraf pulterrum:	6 m ²
BBR-boligareal:	79 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 14.11.1889 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 21.10.1992 - anm byrder, anm hæftelser Vedtægter for ejerforening 15_H_364

Planer

Kommuneplan SB.BE.35 - Slotsbyen, Bakkegade øst
Lokalplan BV5 - Bakkegadekvarteret
Lokalplan LP322 - Lokalplan for facader og skilte

Tilbehør:

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

Ovn (Electrolux), Kogeplade (Electrolux, Induktion), Emhætte, Køle/fryseskab (Gram), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Langesvej 23, 1. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 256S1600
Ejerudgift/md.: kr. 5.607

Dato: 26.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere se forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales i aconto varme kr. 850,- pr. måned og aconto vand kr. 400,- pr måned.

Vand: Privat 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Langesvej 23, 1. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 256S1600
Ejerudgift/md.: kr. 5.607

Dato: 26.05.2026

Ejerudgift 1. år:

Ydelse på gæld uden for købesum
Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforeningsbidrag
Ejerforening - Renovation
Vaskeri
Rottebekæmpelse *anslået
YouSee - Mellempakken (kan fravælges)

kr. 11.633
kr. 8.739
kr. 6.568
kr. 27.960
kr. 3.660
kr. 1.200
kr. 100
kr. 7.428

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået
Ejerskiftegebyr til ejerforening/administrator
I alt
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.

kr. 2.845.000
kr. 18.950
kr. 5.950
kr. 2.875
kr. 2.872.775

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 67.289

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: Langesvej 23, 1. th, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 256S1600
Ejerudgift/md.: kr. 5.607

Dato: 26.05.2026

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. 40.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.191.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån I	24.517	31.03.2026
Fælleslån II	83.317	31.03.2026

Ejerforening

Navn: E/F Langesvej 23/ Bakkegade 33-35
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 703 / 10000
Tinglyst: 703 / 10000
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Pulterrum

Fællesfaciliteter

Cykelkælder, tørrerum, vaskeri, fælleslokale

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 5, jf. Kulturstyrelsens register.

Husdyrhold

Der må ikke holdes hund. Der henvises til foreningens husorden vedrørende regler om husdyrhold

Sikkerhed ejerforening

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Eksisterende sikkerhed: Ejerpantebrev kr. 40.000,-

Udlejning

Udlejning er tilladt, mod bestyrelsens godkendelse. Kontakt ejendomsmægler for mere information.

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