

REAL



Ishøj Bygade 125, 2635 Ishøj

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	147
Kontantpris	4.750.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.901	Grund m2	786
Byggear	1968	Energimærke	A2010

Sagsnr. **135-0541**

RealMæglerne Vallensbæk ApS

v/ Ejendomsmægler Anders Nedahl / Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. 72137200 / www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ishøj Bygade 125, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0541
Ejerudgift/md.: kr. 2.901

Dato: 26.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette helt enestående flotte hus, på Ishøj Bygade 125. Ejendommen har gennemgået en gennemgribende renovering/ombygning fra 2019 - med bl.a. nyere tag (2019), nyere gasfyr (2021), ny flot udestue (2024), solceller (2024), supplerende luft til luft varmepumpe, genvækst anlæg, nyere badeværelse, gæstetoilet, køkkenalrum etc. Ud over det er der gulvvarme i hele huset!

Beliggende på den historiske Ishøj Bygade, finder du denne bolig i et roligt og hyggeligt kvarter, med en landsbylignende stemning - ikke langt fra København, fra både Ishøj Station og via motorvejsnettet, nær ved. Området er præget af en god blanding af ældre charme og moderne bekvemmeligheder, og her får du både nærhed til natur og byliv. Du har kort afstand til Ishøj Strandpark og den naturskønne Vallensbæk Mose, som indbyder til gå- og løbeture, cykling og afslapning i grønne omgivelser. Også det moderne kultur- og fritidstilbud er stærkt repræsenteret i området, blandt andet med Arken Museum for Moderne Kunst, Ishøj Idrætscenter og Waves Shoppingcenter. Alt i alt et område, der kombinerer landsbyhygge, god infrastruktur og rige naturoplevelser, hvor man virkelig får det bedste af to verdener.

Den flotte villa byder på en god entré, med masser af plads til sko og overtøj. Videre er der et utrolig flot badeværelse samt gæstetoilet, begge renoveret for ca. 5 år siden, og holdt i samme stil - med lyse flise lagt i sildebensmønster, samt en utrolig lys og indbydende stil. Ydermere er der 4 gode, lyse værelser - samt husets hjerte, det store køkkenalrum. Køkkenet fra Vordingborg er flot og klassisk sort/hvidt, med fantastisk god bord- og skabsplads - et ægte samlingsrum, for hele familien. Fra køkkenalrummet er der adgang til husets formidable, store stue - med loft til kip, samt et lyshav ind fra de store vinduer mod forhaven. Ydermere er der herfra adgang til den nyopførte vidunderlige udestue, hvor glaspartierne mod haven kan skubbes helt til side - og udestuen tilmed kan agere som en luksuriøs, overdækket terrasse.

Både for- og baghave byder på masser af sol, og skønne opholdsområder - samt et godt, stort skur til opbevaring, plads til at parkere 4-5 biler i indkørslen, ladestander til elbil mv. Bemærk den flotte energikarakter A2010, samt en nærmest fejlfri tilstandsrapport - og lave ejerudgifter!

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

Adresse: Ishøj Bygade 125, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0541
Ejerudgift/md.: kr. 2.901

Dato: 26.07.2025



Køkken



Køkken



Stue



Spisestue



Ejendommen



Badeværelse

Adresse: Ishøj Bygade 125, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0541
Ejerudgift/md.: kr. 2.901

Dato: 26.07.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ishøj Bygade 125, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0541
Ejerudgift/md.: kr. 2.901

Dato: 26.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Ishøj
Matr.nr.:	20 m Ishøj By, Ishøj
BFE-nr.:	2130757
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1968

Arealer*

Grundareal udgør:	786 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	182 m ²
- heraf Udestue	35 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Andre bygninger:	40 m ²
- heraf Udhus	40 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 13.06.1935 lbnr. 2445-11 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
11_T_128

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.140.000 kr.
Grundværdi:	2.188.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.512.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.750.400 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ishøj Bygade 125, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0541
Ejerudgift/md.: kr. 2.901

Dato: 26.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

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 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i
salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag
for 2024, og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 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 2025.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 11.600 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe (luft til luft)

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplysningen stammer fra energimærkning udarbejdet i 2025, og stemmer ikke nødvendigvis overens
med sælgers faktiske forbrug. Sælger og medvirkende ejendomsmægler, er uden ansvar herfor.

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 gult hus og
rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og
undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Ishøj Bygade 125, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0541
Ejerudgift/md.: kr. 2.901

Dato: 26.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.811	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.750.000
Grundskyld	kr.	11.378	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Husforsikring	kr.	4.779	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.350
Renovation	kr.	5.824	I alt	kr.	4.789.430
Rottebekæmpelse	kr.	26			

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

34.818

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.047 md./ 312.563 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.925 md./ 251.094 år v/25,90%
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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 26.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Ishøj Bygade 125, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0541
Ejerudgift/md.: kr. 2.901

Dato: 26.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	1.845.598	1.845.598	1.540.639	DKK	1,5	101.920	24,00	3,78			Nej	
Nordea kredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	592.044	592.044	439.020	DKK	0,5	32.343	24,50	4,59			Nej	

Tilbehør:

Emhætte (JA) **(Elica 2019)**
Kogeplade (JA) **(Simens 2019)**
Ovn (JA) **(Electrolux 2019)**
Køleskab (JA) **(Electrolux 2019)**
Opvaskemaskine (JA) **(Legan Ikea 2025)**
Vaskemaskine (JA) **(Meget Gammelt fra gamle ejer)**
Mikroovn (JA) **(Junker 2019)**

Der henvises i øvrigt til sælgers udfyldte oplysningsskema.

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

▼