



REAL

Neptun Alle 1, 2770 Kastrup

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår/ombygget

Villa, 1 fam.
6.495.000
4.290
1937/2010

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

124
6
648
E

Sagsnr. **148-1142**

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS

Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne klassiske villa fra 1937, hvor charmerende detaljer møder moderne bekvemmeligheder. Med sine imponerende 272 etagemeter, inklusiv en ekstra studieøjleghed og en stor kælder, er denne villa den ideelle ramme for en stor familie, der søger masser af plads, lys og funktionalitet.

Ejendommen byder på:

34 m² studieøjleghed, perfekt som teenagerafdeling, gæstehus, aktivitetsrum eller ekstra opholdsrum.

124 m² beboelse i stueplan, med en stor og rummelig indretning, der tilbyder både privatliv og plads til samvær.

114 m² tør og isoleret kælder, som kan bruges til opbevaring, vaskerum eller ekstra boligareal efter behov.

Familievenlig indretning kan genetableres af sælger inden overtagelse - vægge fjernes med minimale spor på gulv, loft og vægge hvis ønsket.

Huset har en super praktisk opbygning, der egner sig perfekt til en stor familie:

Stor og lys opholdsstue med direkte adgang til den 40 m² overdækkede terrasse og den dejlige baghave.

Køkken-alrum med god spiseplads, hvor familien kan samles omkring måltiderne og nyde det flotte lysindfald.

3 gode værelser, der er ideelle som børneværelser eller som private arbejdsrum.

Badeværelse med bruseniche og god opbevaringsplads – der er desuden mulighed for at etablere et større badeværelse, hvis ønsket.

Kælder med mange muligheder:

Den rummelige kælder på 114 m² er et kapitel for sig selv og tilbyder mange anvendelsesmuligheder. Her er masser af plads til opbevaring, hobbyrum eller et ekstra opholdsrum. Kælderen indeholder:

Badeværelse med brus.

To disponible rum samt vaskerum.

Tekøkken og opholdsrum.

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: Frederik Milka Larsen

Adresse: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

Dato: 31.01.2026



Adresse: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

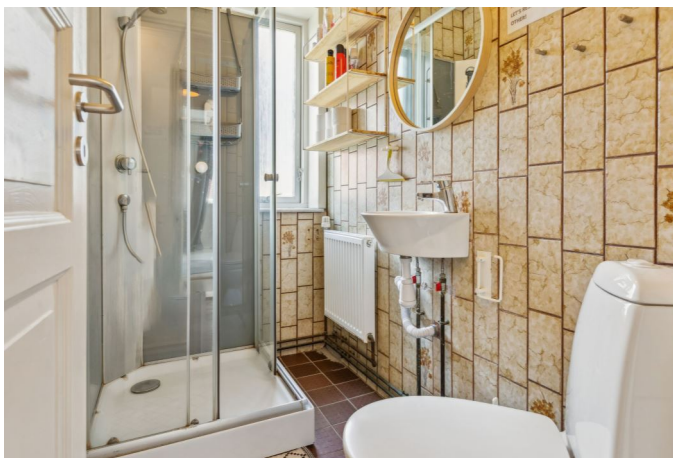
Dato: 31.01.2026



Adresse: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

Dato: 31.01.2026



Adresse: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

Dato: 31.01.2026



Adresse: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

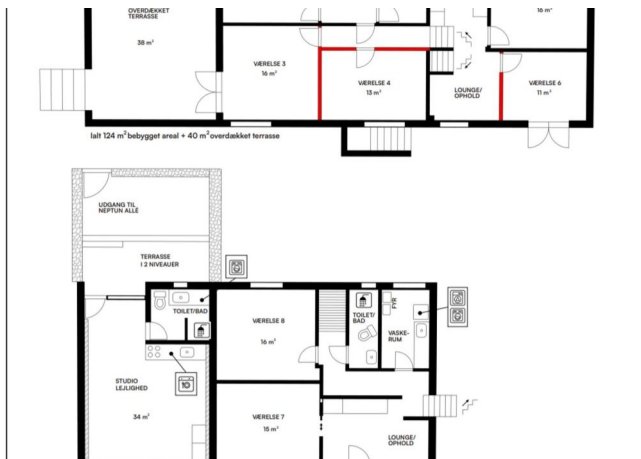
Dato: 31.01.2026



Adresse: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

Dato: 31.01.2026



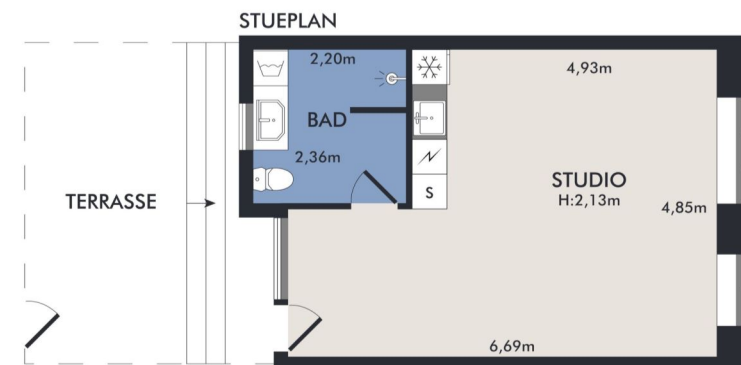
Adresse: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

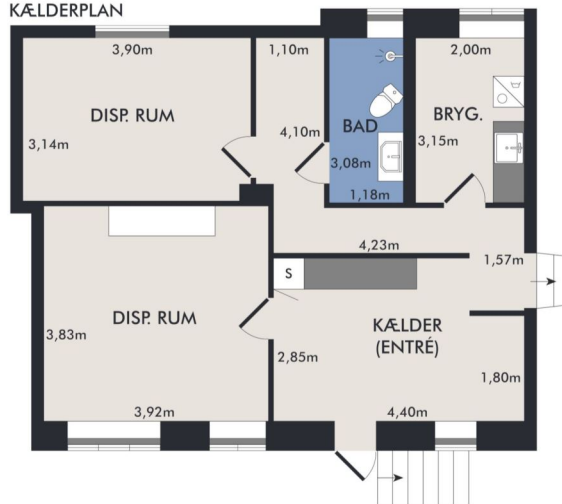
Adresse: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

Dato: 31.01.2026

REAL

KÆLDERPLAN



REAL

STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	8 eg Løjtegård, Tårnby
BFE-nr.:	2048768
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1937/2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.827.000 kr.
Grundværdi:	3.483.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.661.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.786.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	648 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	114 m ²
Integreret Garage:	36 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 14.11.1922 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, afgivelse af areal mv
Nr. 2 lyst d. 08.02.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Nr. 3 lyst d. 09.07.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Nr. 4 lyst d. 01.02.1937 - Dok om garageport mv
Nr. 5 lyst d. 18.04.1945 - Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 6 lyst d. 17.09.1946 - Dok om byggelinier mv,
Nr. 7 lyst d. 02.02.1948 - Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 8 lyst d. 03.08.1981 - Dok om garage mv

Planer

Lokalplan 50
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

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: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 17.521 Forbrug: 2.263,60 m3
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.774	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	16.718	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	5.230	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Renovation	kr.	5.350	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
Grundejerforening	kr.	300	I alt	kr.	6.544.350
Rottebekæmpelse	kr.	108			
			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		51.480			

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.781 md./ 417.377 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.690 md./ 344.282 år v/23,30%
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: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

Dato: 31.01.2026

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:

Afventer G/F-skema

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

Ovn - Voss
Mikroovn - Daewoo
Køle/fryseskab - LG
Køleskab - Siemens
Opvaskemaskine - Bosch
Vaskemaskine - Bosch
Tørretumbler - Bosch
Emhætte
Kogeplade

Øvrige hårde hvidevarer/løsøre medfølger i studio lejligheden:

Humidifier - Nedis
Køleskab - Ariston
Opvasker - Wasco
Kogeplade - Caso
Vaskemaskine - Bosch
Markise på terrasse - Kadeco
TV/LED - TCL

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

Velkommen til RealMæglerne i Kastrup & Tårnby.

Vi sætter en ære i at rådgive og vejlede dig bedst muligt, så du kan få det bedst mulige salg eller køb. Tjek selv vores kundetilfredshed på boligsiden.dk.

Skulle du finde din drømmebolig hos en af vores kollegaer, så kan vi også hjælpe med køberrådgivning.

Du er altid mere end velkommen i vores forretning i "den gamle blomsterbutik".