

Kapervænget 13, 2791 Dragør

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**198**
Kontant	**7.250.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**5.436**	Grund m^2	**791**
Byggeår/ombygget	**1958/1980**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **113-3290**

RealMæglerne Amager ApS
Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

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: Kapervænget 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 113-3290
Ejerudgift/md.: kr. 5.436

Dato: 25.11.2026



STORT ETPLANSHUS MED SUVERÆN PLANLØSNING OG HERLIGHEDSVÆRDI

På en attraktiv og rolig adresse i hyggelige Dragør finder I dette store parcelhus på hele 198 kvm bolig samt 46 kvm kælder. Her får I masser af plads til den store familie – både inde og ude med en dejlig grund på 791 kvm og en tilhørende garage.

Boligen byder velkommen med en rummelig og indbydende stue, hvor de store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald og skaber en skøn sammenhæng mellem inde og ude. Herfra er der direkte udgang til haven, som indbyder til både afslapning, leg og hyggelige sommeraftener på terrassen.

Det store, åbne køkken ligger i naturlig forbindelse med opholdsområderne og danner et centralt samlingspunkt i hverdagen. Her er god plads til både madlavning og samvær omkring spisebordet.

Huset rummer i alt 5 gode værelser, som giver fleksible indretningsmuligheder til både børnefamilien, hjemmekontor eller gæster. Det største værelse er placeret i den modsatte ende af huset, hvilket giver en oplagt mulighed for at etablere en separat forældreafdeling med ekstra privatliv.

Huset rummer desuden gode værelser og en anvendelig kælder på 46 kvm, der giver ekstra muligheder – hvad enten I drømmer om hobbyrum, hjemmekontor eller opbevaring.

Udendørs får I en dejlig, overskuelig have med plads til både leg og afslapning samt en garage, der fuldender de praktiske rammer om hverdagen.

Her bosætter I jer i et attraktivt område i Dragør med kort afstand til skole, indkøb, natur, strand og den charmerende gamle bydel – alt sammen i rolige og familievenlige omgivelser.

Velkommen til.

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

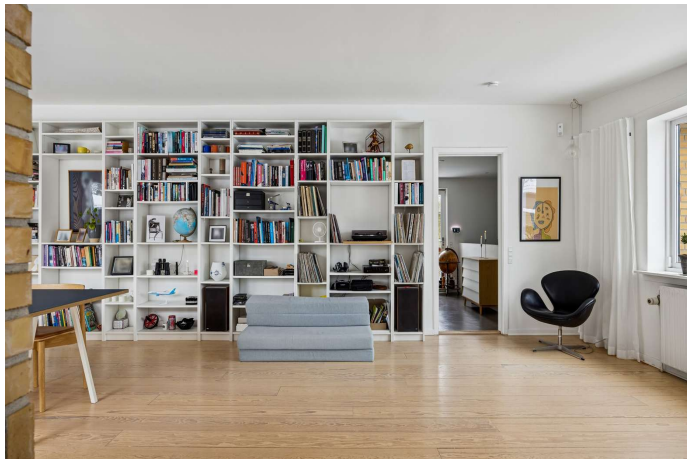
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Kapervænget 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 113-3290
Ejerudgift/md.: kr. 5.436

Dato: 25.11.2026



Alrum



Stue



Alrum



Ejendommen



Alrum



Entre

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Kapervænget 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 113-3290
Ejerudgift/md.: kr. 5.436

Dato: 25.11.2026



Køkken





Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

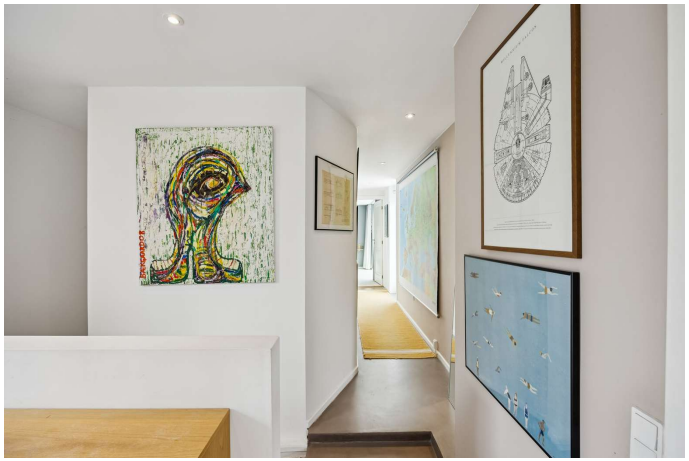
Adresse: Kapervænget 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 113-3290
Ejerudgift/md.: kr. 5.436

Dato: 25.11.2026



Gang



Gang



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Kapervænget 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 113-3290
Ejerudgift/md.: kr. 5.436

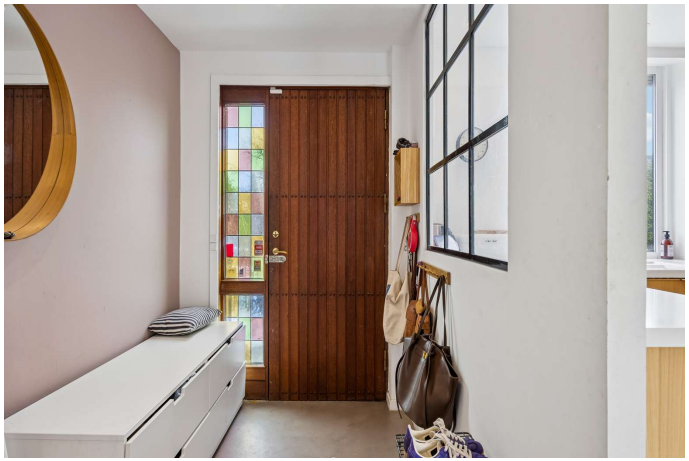
Dato: 25.11.2026



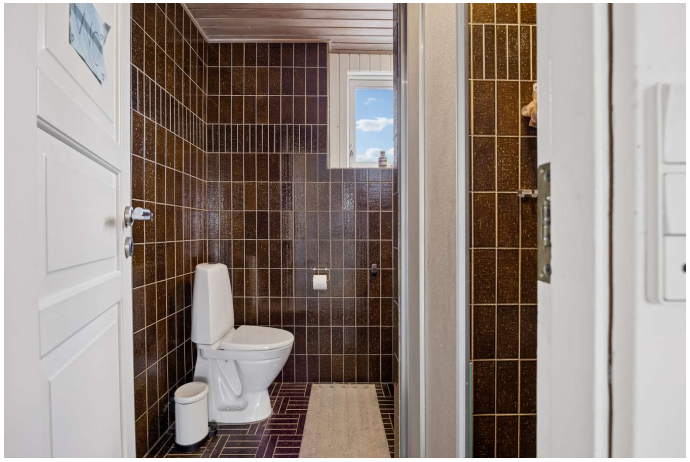
Gang



Værelse



Entre



Badeværelse



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

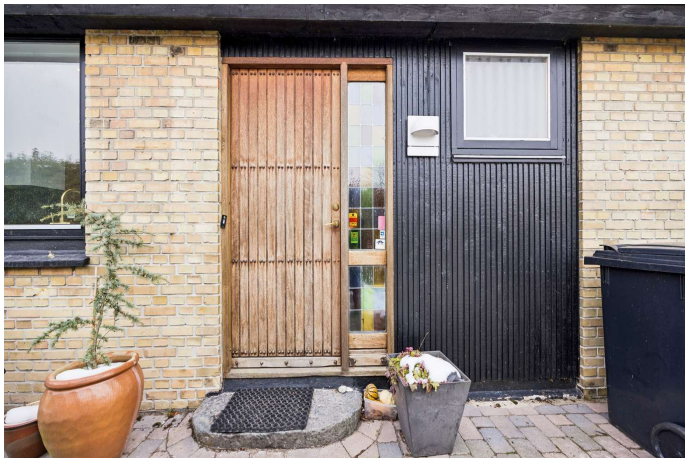
Adresse: Kapervænget 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 113-3290
Ejerudgift/md.: kr. 5.436

Dato: 25.11.2026



Værelse



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Kapervænget 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.250.000

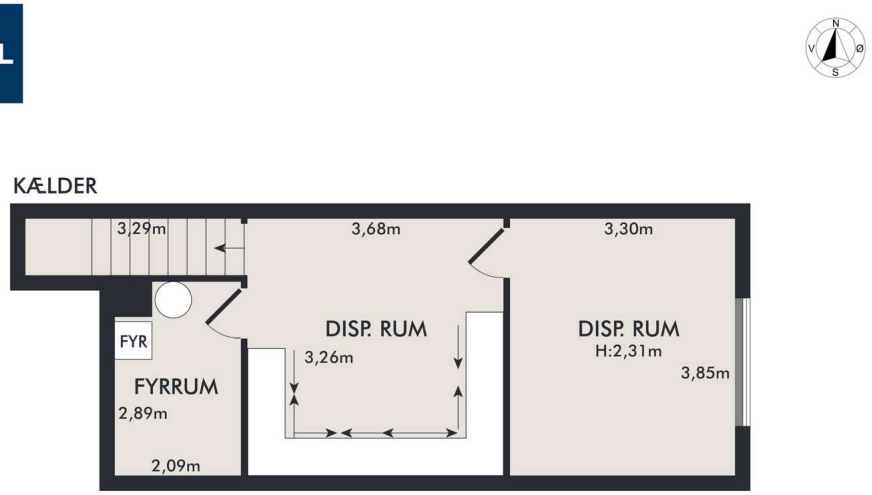
Sagsnr.: 113-3290
Ejerudgift/md.: kr. 5.436

Dato: 25.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Kapervænget 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.250.000

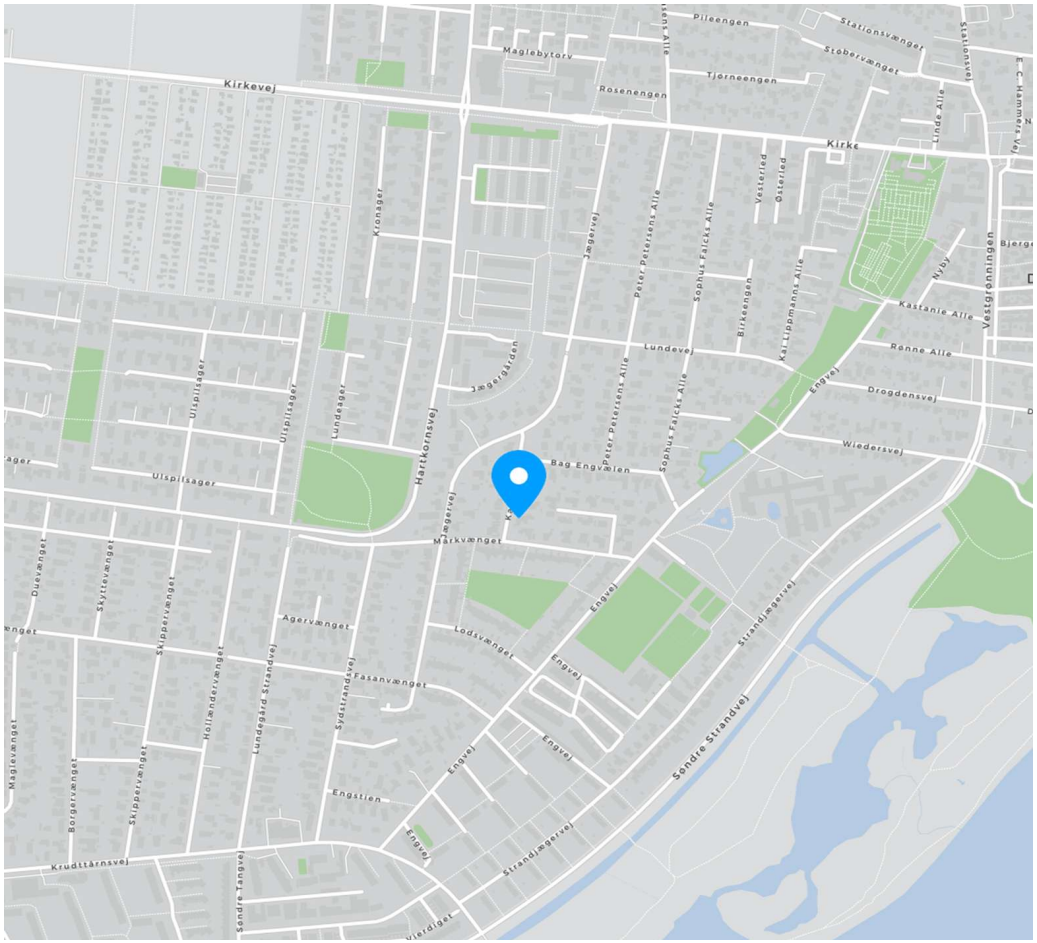
Sagsnr.: 113-3290
Ejerudgift/md.: kr. 5.436

Dato: 25.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Kapervænget 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 113-3290
Ejerudgift/md.: kr. 5.436

Dato: 25.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Dragør
Matr.nr.:	9aq St. Magleby By, St. Magleby
BFE-nr.:	2032010
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1958/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	7.067.000
Grundværdi:	4.453.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.653.600
Grundlag for grundskyld:	3.562.400

Arealer**

Grundareal:	791 m^2
Boligareal i alt:	198 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	46 m^2
Indbygget udestue el. lign.:	27 m^2
Garage:	24 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: 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 2: 23.01.1956 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
- Nr. 3: 13.02.1957 - Dok om højspænding mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 4: 09.05.1959 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer
18. Lokalplan nr. 79

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

Kogeplade (Witt), Emhætte (Witt), Mikrobølgeovn, Køleskab, Fryser, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Kapervænget 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 113-3290
Ejerudgift/md.: kr. 5.436

Dato: 25.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen. Ejendommen har en særlig forsikring, fordi sælger driver erhverv, og derfor er forsikringspræmien ikke retvisende.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 18.625 Forbrug: 2.500 m3
Udgiften er beregnet i år: 2018
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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 salgsopstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fredningsstatus
Bevaringsværdi ingen.

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser og følsomme indvindingsområder
Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapporten.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Kapervænget 13, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 7.250.000

Sagsnr.: 113-3290
Ejerudgift/md.: kr. 5.436

Dato: 25.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	28.833
Grundskyld	kr.	28.855
Husforsikring, anslået	kr.	7.000
Grundejerforeningskontingent	kr.	545
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	65.234

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.250.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.350
Indskud til Grundejerforening	kr.	500
I alt	kr.	7.295.850

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.

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: 365.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.593 md. / 487.110 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.840 md. / 394.078 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 5: hovedstol kr. 4.006.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Jægervangen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.