



REAL

Hjortevænget 6, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	176
Kontant	4.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	4.478	Grund m ²	800
Byggeår	1972	Energimærke	E

Sagsnr. **256S1366**

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: Hjortevænget 6, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1366
Ejerudgift/md.: kr. 4.478

Dato: 01.03.2026



Charmerende villa med rummelighed og naturskøn beliggenhed nær Store Dyrehave

Velkommen til denne charmerende villa fra 1972, der tilbyder en perfekt kombination af rummelighed, funktionalitet og en skøn beliggenhed tæt på naturen. Med et boligareal på hele 176 kvadratmeter, samt flere kvadratmeter i underetagen, er der plads til både familieliv og kreative udfoldelser. Ejendommen er indrettet med øje for komfort og praktiske løsninger, hvilket gør den ideel for både børnefamilier og dem, der blot ønsker ekstra plads.

Når du træder ind i villaens stueplan, mødes du af en lys og indbydende entre, som fører dig videre til den store stue. Her kan du nyde hyggelige aftener foran brændeovnen eller lade blikket vandre ud over området gennem de store vinduespartier. Fra stuen er der direkte adgang til en overdækket terrasse, hvor du kan nyde morgenkaffen eller lange sommeraftener uanset vejret. Køkkenet er rummeligt med god plads til at samle familie og venner omkring spisebordet. Det åbne køkkenmiljø giver mulighed for at være sammen om madlavningen samtidig med at samtalen flyder frit mellem kokken og gæsterne. De tre gode værelser i stueplan sikrer privatlivets fred for alle familiemedlemmer eller kan anvendes som kontor- eller hobbyrum alt efter behov. Med to badeværelser i stueplan slipper I for kø om morgenen – her er tænkt på det praktiske i hverdagen! Underetagen byder yderligere på mange muligheder: En separat entre leder dig ned til et badeværelse mere samt et funktionelt vaskerum. For dem med håndværkerdrømme findes også et værksted klar til brug samt et viktualierum perfekt til opbevaring af mad og drikkevarer. Tre ekstra rum venter kun på din fantasi – hvad enten det skal være teenageafdeling, hjemmebiograf eller fitnessrum; valget er dit! Haven omkring huset byder på flere dejlige terrassemiljøer hvor man kan finde sol såvel som skygge hele dagen igennem.

Beliggenheden kunne ikke være bedre – placeret lige ved enden af vejen finder du Store Dyrehave; et sandt paradis for naturskere! Her har I rig mulighed for gåture blandt smukke træer eller cykelture ad de mange stier området tilbyder.

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.

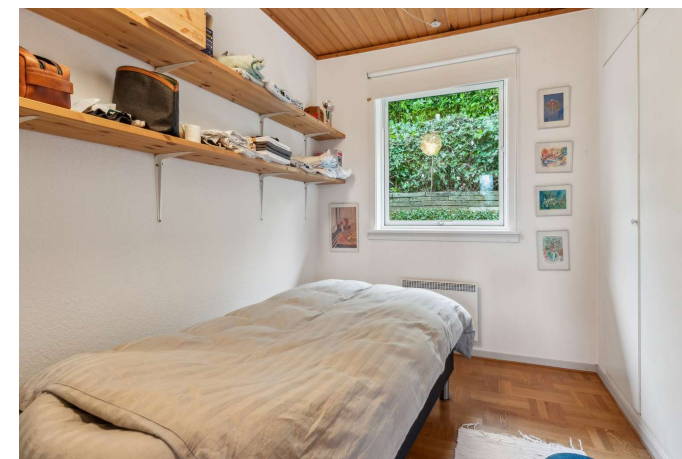
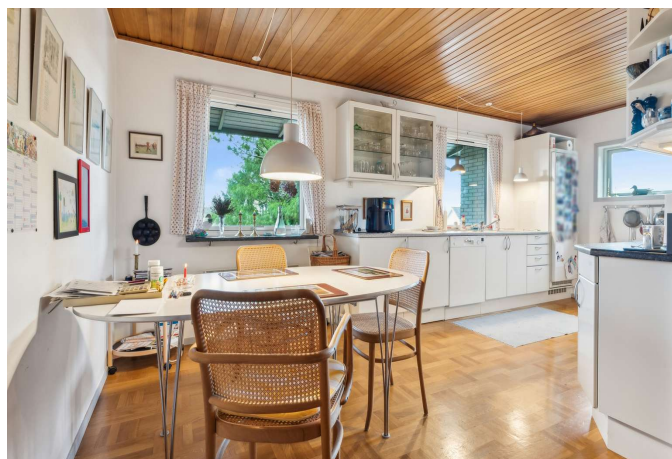
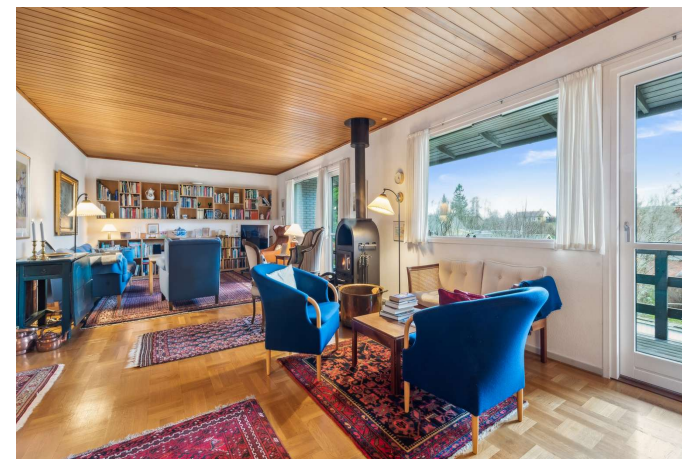
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Joel Ehrbahn Tanghøj

Adresse: Hjortevænget 6, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1366
Ejerudgift/md.: kr. 4.478

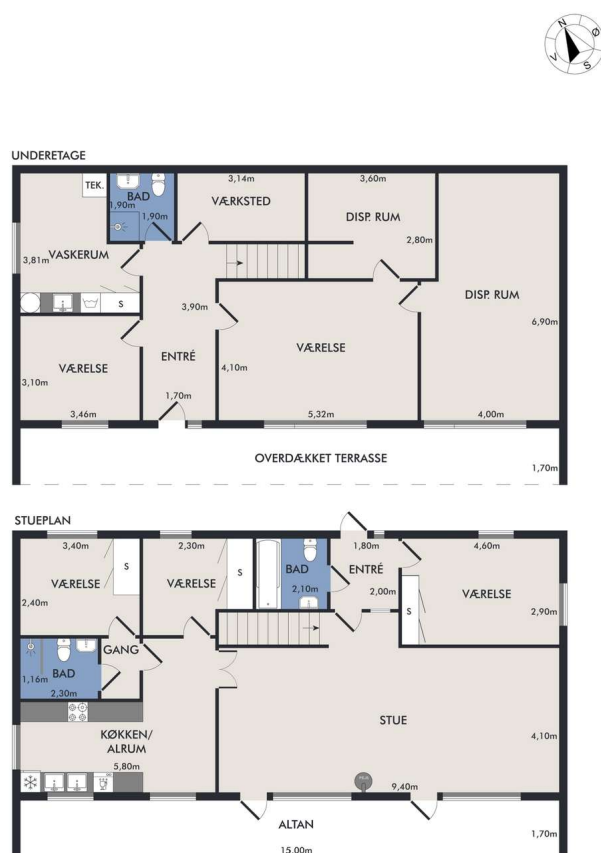
Dato: 01.03.2026



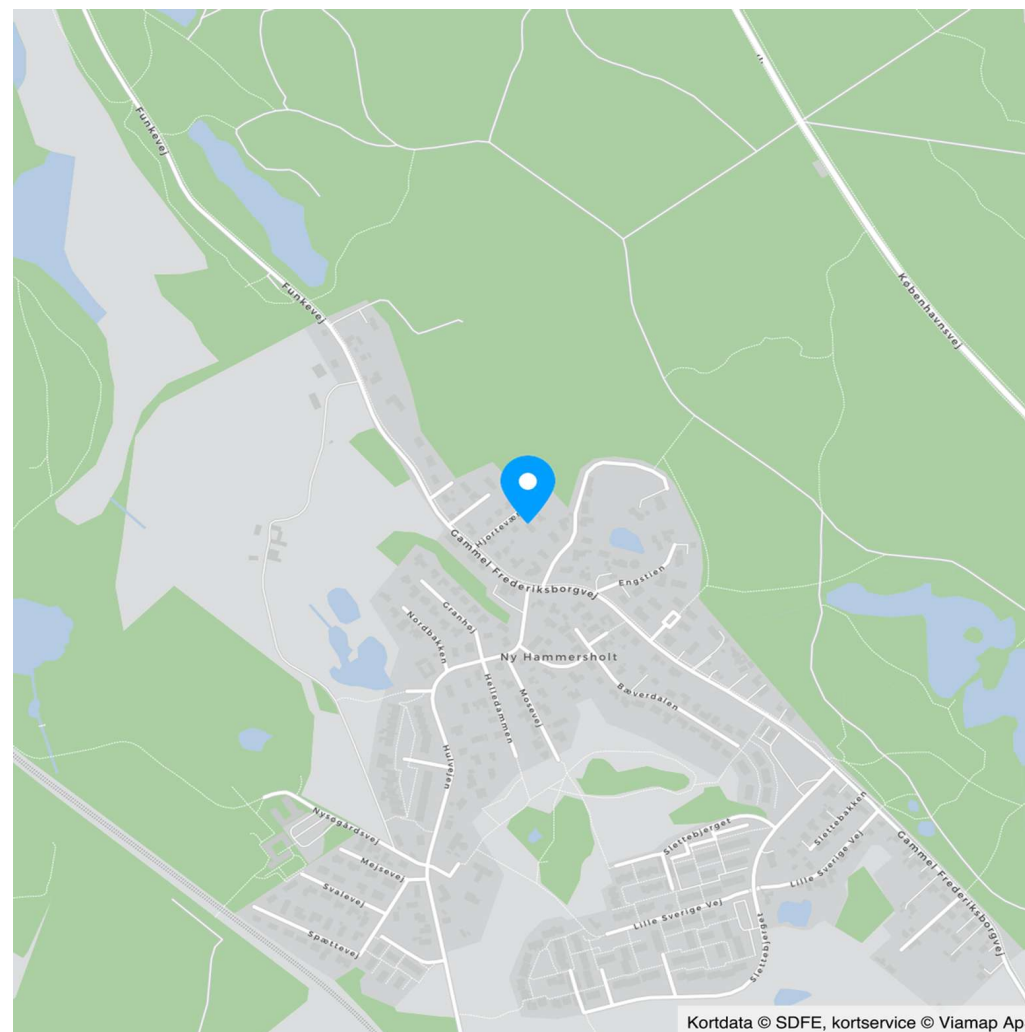
Adresse: Hjortevænget 6, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1366
Ejerudgift/md.: kr. 4.478

Dato: 01.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Hjortevænget 6, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1366
Ejerudgift/md.: kr. 4.478

Dato: 01.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hillerød
Matr.nr.: 4ad Hammersholt By, Nr. Herlev
BFE-nr.: 2254209
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.529.000
Grundværdi: 3.236.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.423.200
Grundlag for grundskyld: 2.588.800

Arealer**

Grundareal: 800 m²
Boligareal i alt: 176 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 123 m²
Carport: 30 m²
Udhus: 19 m²
Udhus: 15 m²

** 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

Ingen

Planer

Kommuneplan HH.B.1 - Ny Hammersholt
Lokalplan BV36 - Ny Hammersholtområdet

Tilbehør:

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

Voss emhætte, Voss komfur (med ovn), Bauknecht mikroovn, Gram køleskab, Bosch opvaskemaskine, AEG vaskemaskine, Whirlpool tørretumbler, Electrolux dybfryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hjortevænget 6, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1366
Ejerudgift/md.: kr. 4.478

Dato: 01.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 43.500 Forbrug: 21.975 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen opvarmes med el samt brændeovn.

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 salgsoptstillingens 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 E



Adresse: Hjortevænget 6, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1366
Ejerudgift/md.: kr. 4.478

Dato: 01.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	22.558
Grundskyld	kr.	17.086
Renovation	kr.	5.047
Skorstensfejning *anslået	kr.	588
Rottebekæmpelse	kr.	113
Husforsikring	kr.	8.340

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	4.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
I alt	kr.	5.037.599

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 53.732

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: Hjortevænget 6, Ny Hammersholt, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1366
Ejerudgift/md.: kr. 4.478

Dato: 01.03.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Områdeklassificeret:

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.

Private fællesveje:

Køber gøres opmærksom på, at grundejerne på private fællesveje selv skal afholde omkostninger til f.eks. drift og vedligeholdelse af vejen, vejbelysning, snerydning osv. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i salgsoptstillingen, hvorfor køber må forvente, at dette vil have konsekvenser for købers fremtidige brutto-nettoydelse. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Brændeovn:

Køber gøres opmærksom på, at der i boligen er brændeovn, og at sælger kan have anvendt

denne som supplerende varmekilde. Der er ikke taget højde for udgift til brænde i denne salgsoptstilling.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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