



REAL

Bredkærs Vænge 98l, 2635 Ishøj

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	112
Kontant	3.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.542	Grund m ²	164
Byggeår	1973	Energimærke	A2010

Sagsnr. **135-0597**

RealMæglerne Vallensbæk ApS

Bækkeskovej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. +45 72137200 / www.realmæglerne.dk/vallensbaek

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: Bredekærs Vænge 98I, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 135-0597
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 19.04.2026



INDFLYTNINGSKLART RÆKKEHUS SKØN BOLIG – CENTRALT I ISHØJ

Velkommen til et af Ishøj's mest eftertragtede områder, hvor du finder det dejlige rækkehus beliggende på en lukket vej. Her er du i **kort gåafstand til Ishøj Bycenter og S-tog**, Ishøj Havn, Strandparken, den skønne badestrand og ikke mindst skønne naturarealer. Her smelter hverdagen sammen med gode oplevelser i de naturskønne områder.

Desuden er der kort afstand til flere gode indkøbsmuligheder, skole og sportsfaciliteter.

Ejendommen

Ejendommen er løbende vedligeholdt. Taget er et fint tagpap tag, og der er fine termovinduer. Ejendommen byder endvidere på en stor carport. Ejendommen er opført i 1973.

Lys, luft og store rum

Indenfor er stilen lys og indbydende og de store vinduespartier sørger for et skønt lysindfald. Boligen har en god planløsning og de 112 kvadratmeter, som er fordelt på stueplan og førstesal, giver en god balance mellem fællesrum og private zoner.

Stueplan – hjemmets hjerte og ekstra toilet

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

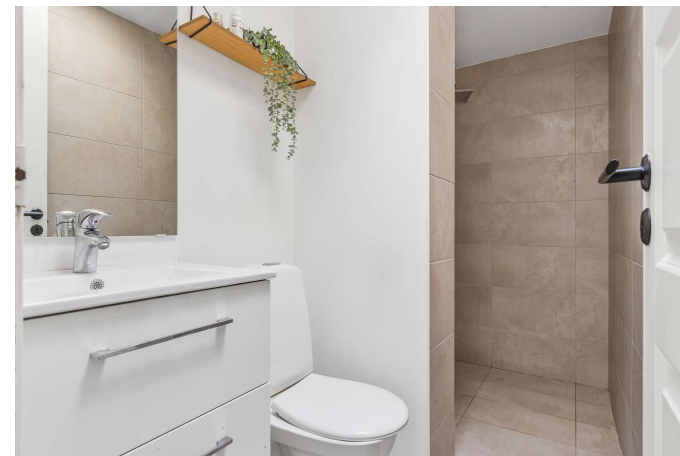
Adresse: Bredekærs Vænge 98I, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 135-0597
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

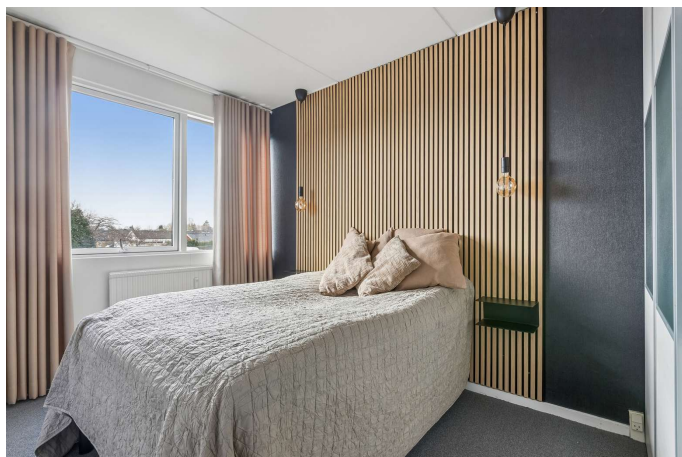
Dato: 19.04.2026



Værelse



Badeværelse



Værelse



Stue

Adresse: Bredekærs Vænge 98I, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 135-0597
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 19.04.2026



Stue



Badeværelse



Køkken



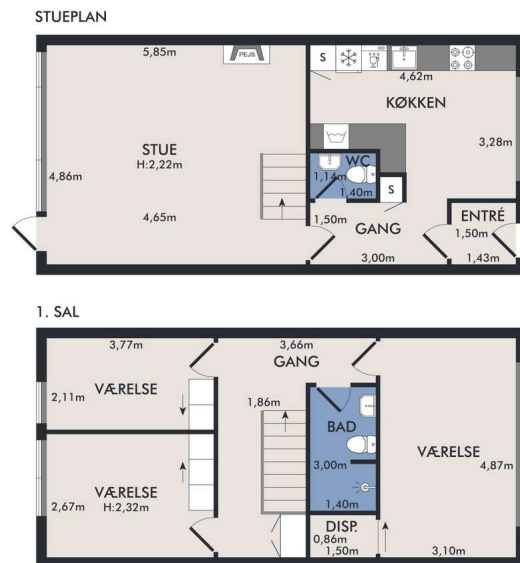
Køkken



Adresse: Bredekærs Vænge 98I, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 135-0597
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 19.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Bredekærs Vænge 98I, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 135-0597
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 19.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	
Kommune:	Ishøj
Matr.nr.:	11pa Tranegilde By, Ishøj
BFE-nr.:	2132183
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.357.000
Grundværdi:	1.313.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.885.600
Grundlag for grundskyld:	1.050.400

Arealer**

Grundareal:	164 m ²
Boligareal i alt:	112 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	26 m ²
Udhus:	6 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: 30.10.1973 - Dok om grundejerforening mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 2: 05.12.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv, Vedr 11PG,11QB,11QC,11QD, 11QE
- Nr. 3: 01.04.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 05.11.1981 - anm byrder vedtægter for grundejerforeningen Bredekærparken dato-/løbenr. 14.12.1981-24566-11 og 05.02.1982-907206-11

Planer

Kommuneplan 1.B.10 - Vildtbaneparken
Lokalplan By06,t1 - Vildtbaneparken, Bredekærs Vænge, Landlyst Vænge

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bredekærs Vænge 98I, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 135-0597
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 19.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: AFV. SÆLGERS HUSFORSIKRINGSPOLICE

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Bredekærs Vænge 98I, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 135-0597
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 19.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.617	Kontantpris	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	6.828	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation - anslået	kr.	5.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.162
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	60	I alt	kr.	3.728.212
Husforsikring - anslået	kr.	7.500			
Grundejerforening - anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.504			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.105 md. / 241.256 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.185 md. / 194.225 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Bredekærs Vænge 98I, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 135-0597
Ejerudgift/md.: kr. 2.542

Dato: 19.04.2026

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:

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