

Dirchsvej 25, 2300 København S

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**141**
Kontant	**13.995.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**6.111**	Grund m²	**617**
Byggeår	**1932**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **113-3521**

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: Dirchsvej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 113-3521
Ejerudgift/md.: kr. 6.111

Dato: 12.11.2026



Bag det hvide stakit på Dirchsvej 25 ligger en klassisk murermestervilla fra 1932, hvor det røde tegltag, de hvidrammede vinduer og de brede kviste giver huset et smukt og velproportioneret udtryk. Indenfor fortsætter den herskabelige stemning med sildebensparket, profilerede døre og lyse stuer, hvor dagslyset falder ind fra flere sider. Villaen rummer 141 m² bolig fordelt på stueplan og førstesal, suppleret af en kælder med flere disponible rum. Bag huset folder haven sig ud med to drivhuse, en stor græsplæne og en stor terrasse.

<h2>**Lyse stuer med sildebensparket og brændeovn**</h2>Sildebensparketten binder stuerne sammen og træder særligt smukt frem, når lyset falder skråt ind over gulvet. Den hvide stukkatur og de profilerede døre giver rummene karakter, mens de brede åbninger mellem stuerne skaber lange kig gennem etagen. Det giver plads til at indrette spisestue og dagligstue med hver sin stemning, samtidig med at de opleves som en naturlig helhed.

I spisestuen kan I dække op ved et langt bord med dagslys fra flere sider. Her er plads til både gæster omkring bordet og et skænk- eller vitrinemøbel langs væggen. I dagligstuen samler brændeovnen rummet og giver varme og stemning på de mørke aftener. Vinduerne trækker haven og årstidernes farver ind i stuen, hvor der er god plads til at indrette en stor sofagruppe. Ved entréen ligger et gæstetoilet med vindue og et elegant vaskemøbel i træ.

<h2>**Et køkken med karakter og direkte adgang til terrassen**</h2>Køkkenet har sit eget udtryk med dybblå skabsfronter, mørke bordplader og brede skuffer i træ, hvor åretegningen får lov at træde frem. De høje skabe samler opbevaringen langs den ene væg, mens bordpladen løber videre langs vinduerne og giver god plads til madlavningen. Den varme sildebensparket og de lyse vægge giver et fint modspil til de mørkere materialer.

Ved vinduerne er der plads til et spisebord, hvor morgenkaffen og

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: Dirchsvej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 113-3521
Ejerudgift/md.: kr. 6.111

Dato: 12.11.2026

<h2>**Tre værelser, altan og et elegant badeværelse**</h2>Den lyse trappe fra entréen fører op til førstesalen, hvor der er tre værelser og et badeværelse. Kviste og skråvægge giver rummene deres egen karakter, og fra det ene værelse er der direkte udgang til en lille altan med kig over villavejen og kvarterets tage. De to øvrige værelser kan indrettes efter familiens behov, hvad enten I ønsker børneværelser, et gæsteværelse eller en rolig arbejdsplads ved vinduet.

Badeværelset er indrettet med et bredt vaskemøbel i træ, mørke fliser og en separat bruseplads. Det runde spejl bløder rummets linjer op, og vinduerne ved vasken giver dagslys og udsigt til haven. Materialerne knytter etagen sammen med køkkenet og tilfører badeværelset samme varme og dybde.

Kælderen giver huset et praktisk ekstra niveau med flere disponible rum til eksempelvis hobby, opbevaring og alt det, der gerne må have sin egen plads. Her er også et badeværelse med badekar og vaskefaciliteter med bordplads til at ordne tøjet. Synlige træbjælker og lyse fliser præger indretningen.

<h2>**En have med to drivhuse og flere steder at slå sig ned**</h2>Fra træterrassen er der udsyn over den åbne græsplæne, som er indrammet af buske, træer og bede. Plænen giver plads til leg og havespil, og langs den ene side ligger de to drivhuse med deres karakteristiske glaspartier. I det ene er der indrettet en siddeplads mellem planterne, så I kan nyde haven under glas, også når vinden tager til, eller en byge trækker forbi.

Længere nede i haven ligger en separat terrasse med plads til loungemøbler, afskærmet af beplantning og træhegn. Mod vejen ligger en lille, flisebelagt forhave med plads til et cafésæt bag stakittet, og ved siden af huset er der indkørsel.

<h2>**Villaliv i København S med Amagerbrogade og stranden inden for rækkevidde**</h2>Dirchsvej ligger i et kvarter med klassiske villaer, forhaver og røde tegltage. Omkring Amagerbrogade og Amager Landevej ligger dagligvarebutikker og andre lokale indkøbsmuligheder, og Gerbrandskolen ligger i nærområdet. Det gør det let at klare skole og indkøb i hverdagen, mens de omkringliggende villaveje giver kvarteret sit grønne præg.

Når der er tid til en længere tur, kan I sætte kurs mod Amager Strandpark. Her giver stierne langs vandet plads til løbeture og gåture året rundt, og om sommeren er stranden oplagte til en dukkert eller en eftermiddag ved vandet. I kan også lægge vejen forbi det grønne anlæg ved Kastrupfortet og gå en tur langs voldgraven.

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: Dirchsvej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 113-3521
Ejerudgift/md.: kr. 6.111

Dato: 12.11.2026



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Spisestue

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

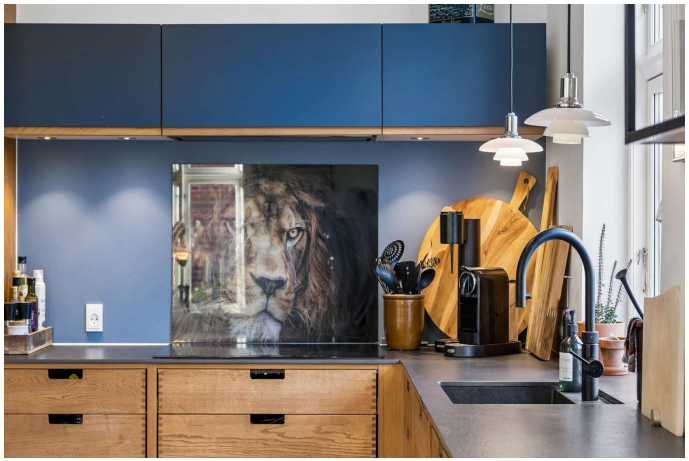
Adresse: Dirchsvej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 113-3521
Ejerudgift/md.: kr. 6.111

Dato: 12.11.2026



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Stue

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

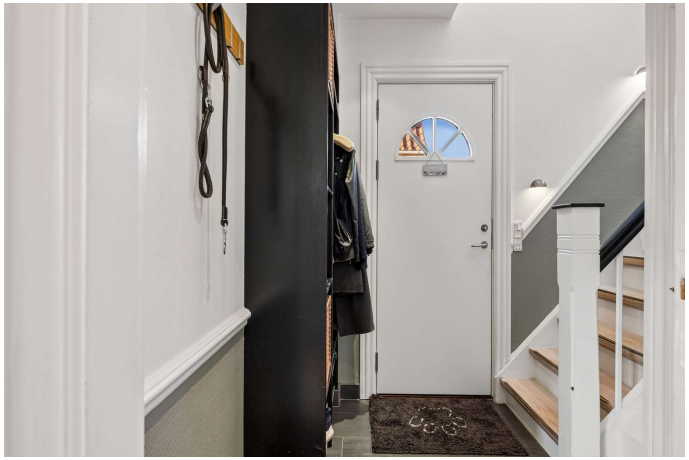
Adresse: Dirchsvej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 113-3521
Ejerudgift/md.: kr. 6.111

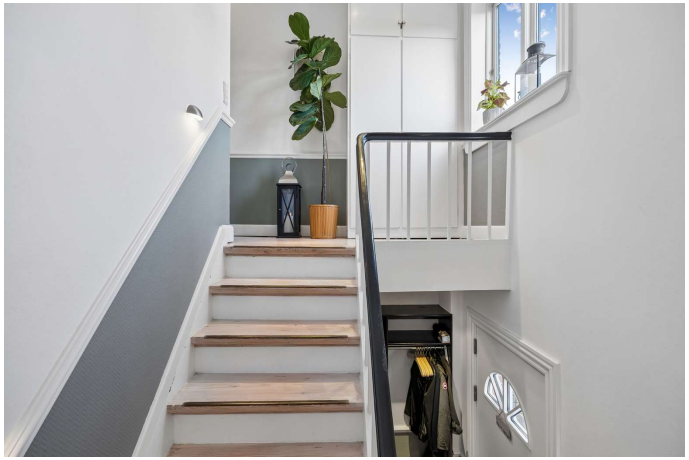
Dato: 12.11.2026



Badeværelse



Gang



Gang



Værelse



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: Dirchsvej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 113-3521
Ejerudgift/md.: kr. 6.111

Dato: 12.11.2026



Værelse



Repos



Køkken



Badeværelse



Bryggers



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: Dirchsvej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 113-3521
Ejerudgift/md.: kr. 6.111

Dato: 12.11.2026



Badeværelse



Ejendommen



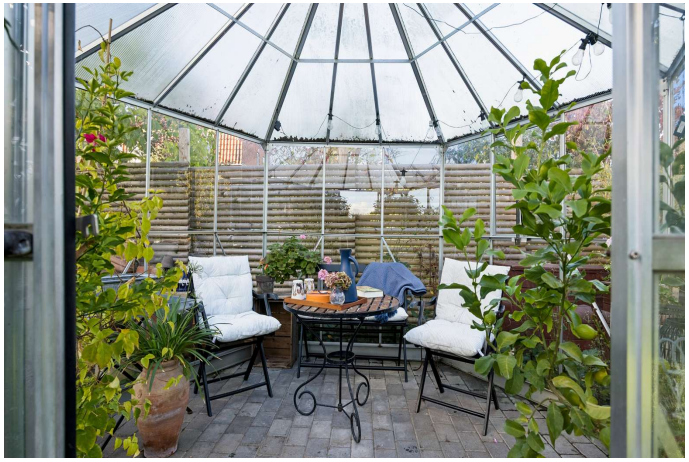
Område



Ejendommen



Ejendommen



Område

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: Dirchsvej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 113-3521
Ejerudgift/md.: kr. 6.111

Dato: 12.11.2026



Ejendommen



Terrasse

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: Dirchsvej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 113-3521
Ejerudgift/md.: kr. 6.111

Dato: 12.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

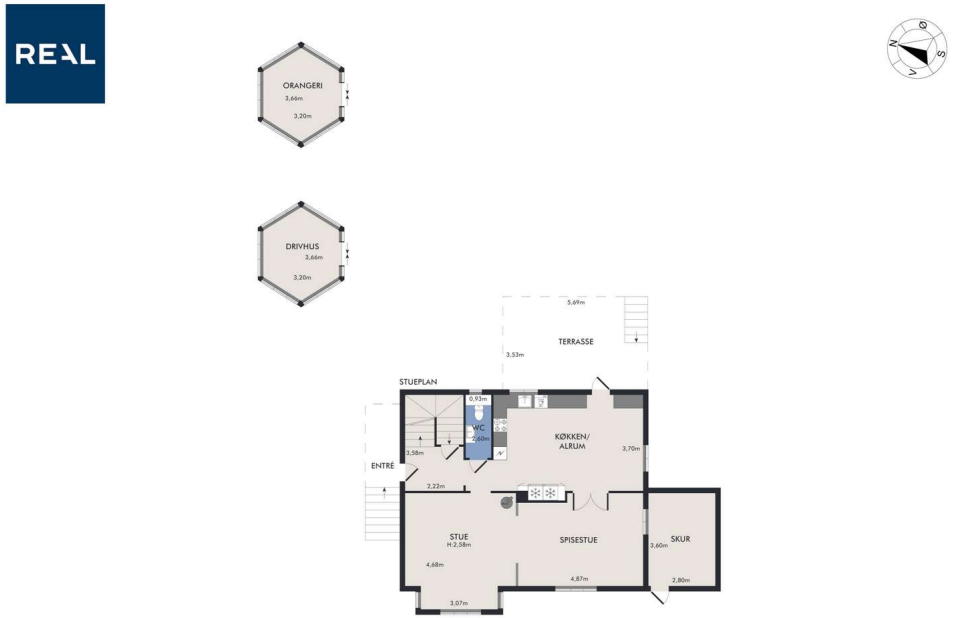
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Dirchsvej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 113-3521
Ejerudgift/md.: kr. 6.111

Dato: 12.11.2026



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: Dirchsvej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 113-3521
Ejerudgift/md.: kr. 6.111

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1924 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	6015716
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	9.085.000
Grundværdi:	7.394.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.268.000
Grundlag for grundskyld:	5.915.200

Arealer**

Grundareal:	617 m²
- heraf vej	73 m²
Boligareal i alt:	141 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	83 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
- Nr. 1: 14.04.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 3: 09.05.1963 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 4: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)

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

Ovn (Neff), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Falmec), Mikrobølgeovn (Neff, kombi), Køleskab (Neff), Fryser (Neff), Opvaskemaskine (Neff), Vaskemaskine (Asko), Tørretumbler (Asko)

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: Dirchsvej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 113-3521
Ejerudgift/md.: kr. 6.111

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens brand-forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 26.800 Forbrug: 32.710 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
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 gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fredningsstatus
Bevaringsværdi 5.

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.

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: Dirchsvej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 113-3521
Ejerudgift/md.: kr. 6.111

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	37.067
Grundskyld	kr.	30.168
Affaldsgebyr	kr.	3.205
Rottebekæmpelse	kr.	115
Brandpræventivt tilsyn	kr.	277
Skorstensfejningsafgift	kr.	236
Fejning af røgrør	kr.	244
Rensning af brændeovn	kr.	216
GF kontingent, anslået	kr.	1.800
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	73.327

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	13.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	85.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Tinglysningsafgift af skødet, anslået	kr.	40.000
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
I alt	kr.	14.129.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., 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: 700.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 78.307 md. / 939.688 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 64.071 md. / 768.849 år v/24,19 %
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

Adresse: Dirchsvej 25, 2300 København S Kontantpris: kr. 13.995.000	Sagsnr.: 113-3521 Ejerudgift/md.: kr. 6.111	Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 5: hovedstol kr. 1.335.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Møllely
Pligt til medlemskab: Nej
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.