

Rønne Alle 40, 2791 Dragør

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**98**
Kontant	**6.995.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**4.210**	Grund m^2	**216**
Byggeår	**1750**	Energimærke	**F**

Sagsnr. **148-1254**

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/kastrup

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

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: Rønne Alle 40, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 148-1254
Ejerudgift/md.: kr. 4.210

Dato: 16.11.2026



Idyllisk byhus med brostensbelagt gårdhave i det gamle Dragør

Bag den mørkegrønne port i den gamle by på Rønne Allé 40 ligger et klassisk Dragørhus med gul facade, småsprossede vinduer og rødt tegltag med to kviste. Huset vender ind mod en brostensbelagt gårdhave, hvor planter, frodige bede og de omkringliggende gule mure danner en smuk ramme om udelivet. Indenfor fordeler de 98 m² sig over to plan med et stort, åbent opholdsrum i stueetagen og to værelser på førstesalen. Til ejendommen hører desuden carport og skur.

Fra gårdhaven træder I ind gennem den mørkegrønne dør med det lille, runde vindue. Entréen har indbyggede skabe langs trappen og åbner videre ind til stuen, hvor lyse plankegulve, hvidmalede bjælker og bræddelofter giver huset et elegant og helstøbt udtryk. Vinduerne sidder på række langs facaden mod gårdhaven og lader dagslyset falde langt ind i rummet. Her er plads til et stort spisebord og en generøs sofagruppe, og ved vinduerne kan I indrette en læsekrog med kig til det grønne. De profilerede døre og ornamenterede messinggreb giver de lyse rum karakter.

Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen, så den, der står for maden, stadig kan være med i samtalen ved spisebordet. Hvide fronter og en varm træbordplade passer til plankegulvet, mens en lang række skabe og skuffer giver god plads til køkkengrejet. Vasken er placeret ved vinduet, hvor dagslyset falder ind over arbejdsfladen. Ved entréen ligger badeværelset med lyse, marmorerede fliser, bruseplads og plads til vaskemaskine.

Læs mere på næste side...

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: Mie Gemynthe-Petersen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Rønne Alle 40, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 148-1254
Ejerudgift/md.: kr. 4.210

Dato: 16.11.2026

Den hvidmalede trappe fører til førstesalens to værelser, som ligger omkring en gang med indbyggede skabe. Begge værelser har kvistvinduer mod gårdhaven, og heroppefra løfter blikket sig over de gule facader og kvarterets røde tegltage. Det største værelse har plads til en dobbeltseng og et lille bord ved vinduet samt adgang til opbevaring i skunken. Det andet værelse kan indrettes som børneværelse, gæsteværelse eller hjemmekontor. Her udnytter den lave reol under kvistvinduet pladsen fint og giver god plads til bøger og legetøj.

Gårdhaven har plads til at indrette flere opholdssteder mellem bedene. Ved facaden kan I sætte et par stole til morgenkaffen, mens der længere inde i gården er plads til et spisebord under parasollen og en loungekrog langs beplantningen. De gamle brosten og de mørkegrønne vinduesrammer giver gården den samme karakter, som I møder i byens stræder. Bag porten kan bilen parkeres i carporten, og skuret ved siden af giver plads til cykler, krukker og haveredskaber.

Fra Rønne Allé kan I gå ad de smalle stræder til Kongevejen, hvor bageren, caféerne og de små butikker gør det oplagt at klare dagens ærinder til fods. Fortsætter I gennem den gamle by, kommer I ned til Dragør Havn med både langs kajen, det karakteristiske lodstårn og udsigt over Øresund. Kysten og strandengene ligger også inden for rækkevidde, når gåturen gerne må være lidt længere. En lørdag her kan begynde med frisk brød fra Kongevejen, fortsætte langs vandet og slutte med middag mellem de gule mure i jeres egen gårdhave.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Rønne Alle 40, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 148-1254
Ejerudgift/md.: kr. 4.210

Dato: 16.11.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Rønne Alle 40, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 148-1254
Ejerudgift/md.: kr. 4.210

Dato: 16.11.2026

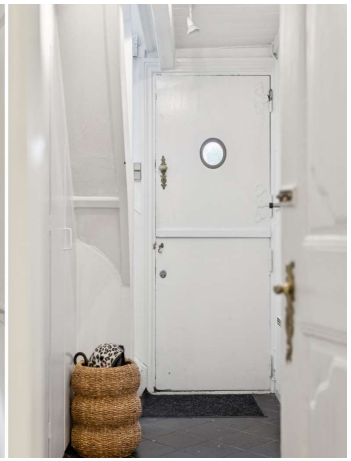


Spisestue



Værelse





Entré



Værelse



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Rønne Alle 40, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 148-1254
Ejerudgift/md.: kr. 4.210

Dato: 16.11.2026



Gang



Trappe



Entré



Badeværelse



Entré



Udsigt

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Rønne Alle 40, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 148-1254
Ejerudgift/md.: kr. 4.210

Dato: 16.11.2026



Gårdhave



Udsigt



Gårdhave



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Rønne Alle 40, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 148-1254
Ejerudgift/md.: kr. 4.210

Dato: 16.11.2026



Område



Ejendommen

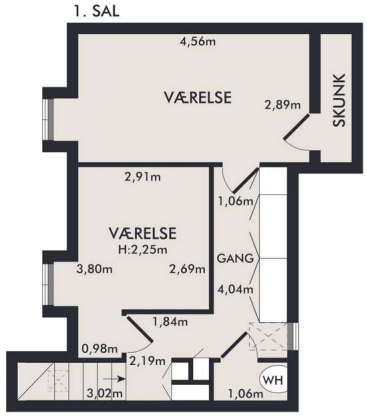
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Rønne Alle 40, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 148-1254
Ejerudgift/md.: kr. 4.210

Dato: 16.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

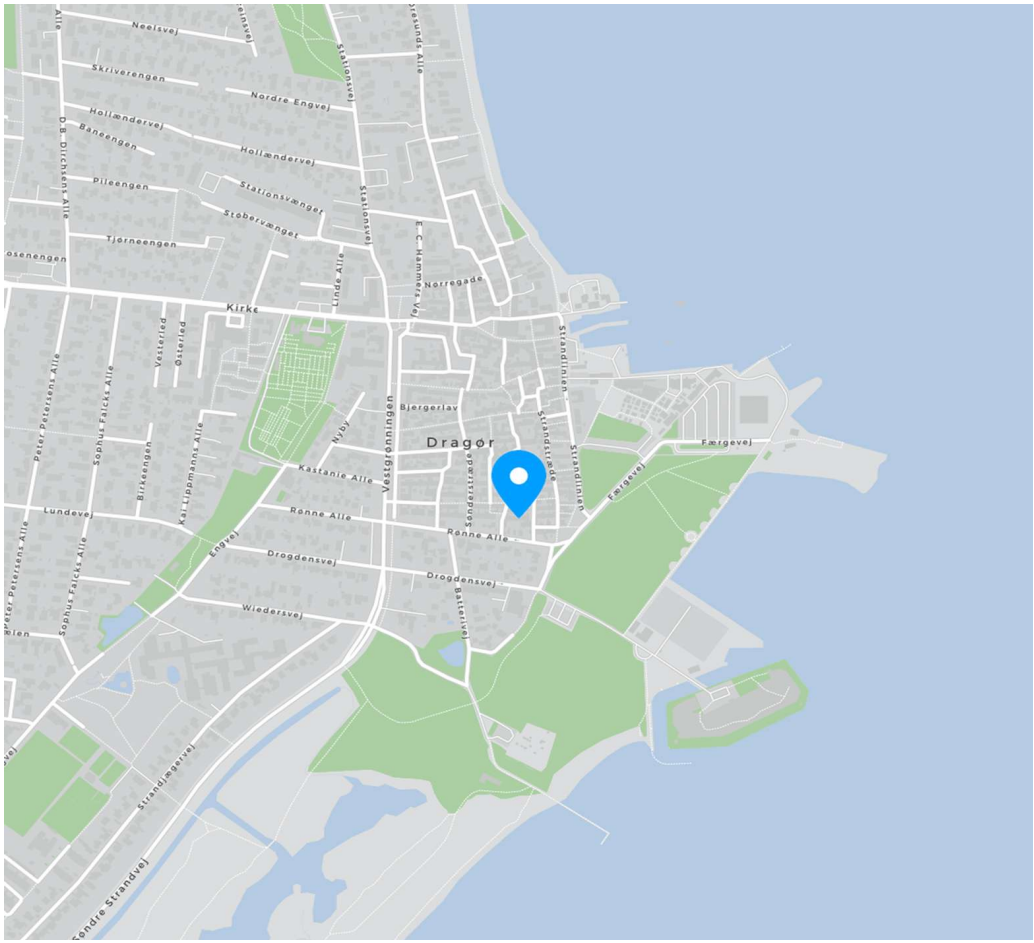
Adresse: Rønne Alle 40, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 148-1254
Ejerudgift/md.: kr. 4.210

Dato: 16.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Rønne Alle 40, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 148-1254
Ejerudgift/md.: kr. 4.210

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Dragør
Matr.nr.:	274a Dragør By, Dragør
BFE-nr.:	2091925
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1750

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.821.000
Grundværdi:	3.973.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.856.800
Grundlag for grundskyld:	3.178.400

Arealer**

Grundareal:	216 m²
Boligareal i alt:	98 m²
Øvrige arealer:	
Udhus:	30 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: 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 2: 09.09.1959 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 25.01.1960 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 10.10.1960 - Dok om skorsten med iso-kærn mv

Planer
15. Lokalplan LP25 - Dragør Gamle bydel

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

Komfur (Miele), Ovn (Miele), Kogeplade (Miele), Emhætte (Miele), Køle/fryseskab (Miele), Opvaskemaskine (Miele), 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 Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF 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.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fredningsstatus
Bevaringsværdig

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 Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Rønne Alle 40, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 148-1254
Ejerudgift/md.: kr. 4.210

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	19.670
Grundskyld	kr.	25.745
Husforsikring	kr.	5.101
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	50.516

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
I alt	kr.	7.047.350

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.182 md. / 470.189 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 31.699 md. / 380.382 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 Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Rønne Alle 40, 2791 Dragør Kontantpris: kr. 6.995.000	Sagsnr.: 148-1254 Ejerudgift/md.: kr. 4.210	Dato: 16.11.2026

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. 1.815.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.