

REAL



Hillerødvej 23, Tulstrup, 3400 Hillerød

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	128
Kontant	2.745.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.867	Grund m ²	985
Byggeår/ombygget	1962/1994	Energimærke	D

Sagsnr. **256S1644**

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: Hillerødvej 23, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 256S1644
Ejerudgift/md.: kr. 2.867

Dato: 28.07.2026



Skab dit drømmehjem med udsigt til åbne marker i naturskønne Tulstrup

Drømmer du om at skabe et hjem, hvor du selv kan sætte dit præg på både stil og indretning? På Hillerødvej 23 får du en bolig med et godt udgangspunkt, en attraktiv planløsning og masser af muligheder for at skabe et moderne hjem, der matcher netop dine ønsker og behov.

Boligen byder på fire gode værelser samt et lyst køkken-almrum, der naturligt fungerer som hjemmets samlingspunkt. Herfra er der udgang til terrassen, hvor du kan nyde udsigten til den omkringliggende natur. De grønne omgivelser mod nord og øst skaber en dejlig stemning og giver fornemmelse af luft og plads.

Huset fremstår med et solidt udgangspunkt og giver den kommende ejer en oplagt mulighed for at modernisere boligen i eget tempo og indrette den med personlige løsninger, materialer og detaljer.

Tulstrup er et hyggeligt lokalsamfund med kort afstand til Hillerød, hvor du finder et bredt udvalg af butikker, caféer, skoler, daginstitutioner og offentlig transport. Samtidig får du naturen helt tæt på med åbne marker og grønne omgivelser lige uden for døren.

Hillerødvej 23 er derfor et oplagt valg for dig, der ønsker en bolig med gode rammer og spændende muligheder for at skabe dit helt eget hjem i naturskønne omgivelser.

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: Hillerødvej 23, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 256S1644
Ejerudgift/md.: kr. 2.867

Dato: 28.07.2026



Køkken



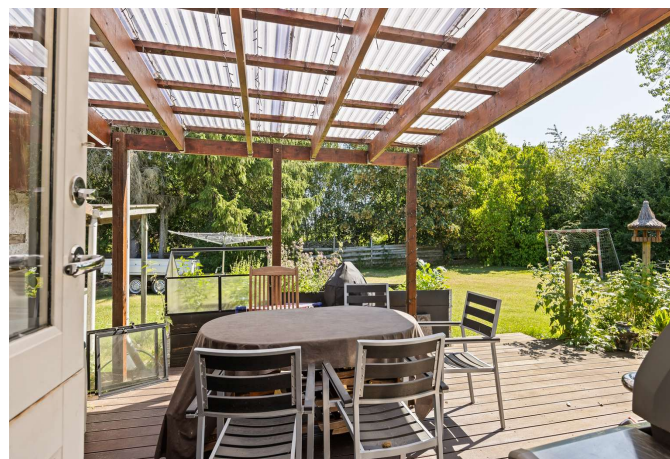
Stue



Soveværelse

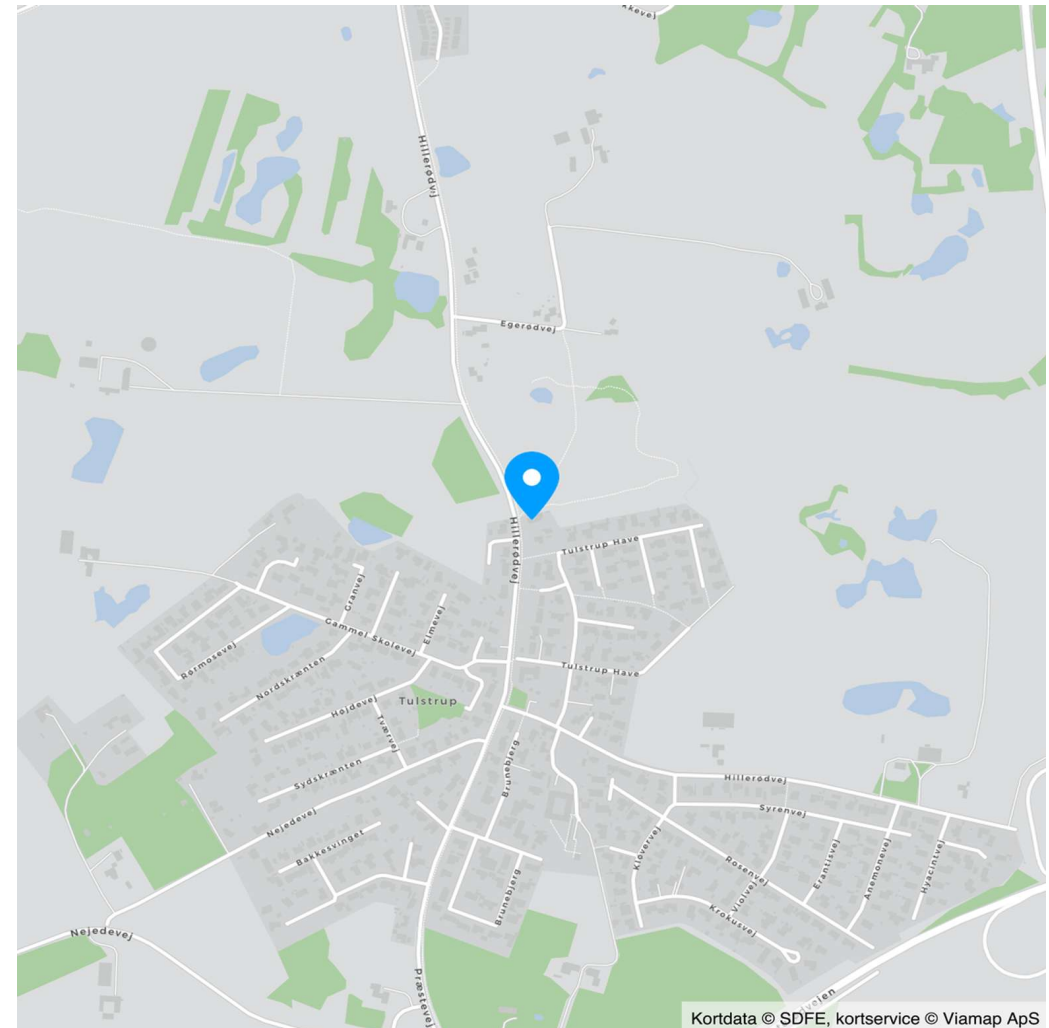


Badeværelse



Facade

Dato: 28.07.2026





Adresse: Hillerødvej 23, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 256S1644
Ejerudgift/md.: kr. 2.867

Dato: 28.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	2n Tulstrup By, Alsønderup
BFE-nr.:	2278006
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1962/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.647.000
Grundværdi:	2.261.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.117.600
Grundlag for grundskyld:	1.808.800

Arealer**

Grundareal:	985 m ²
Boligareal i alt:	128 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	27 m ²
Garage:	50 m ²
Udhus:	15 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: 22.04.1961 - Dok om vandværk mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan TS.AL.B.3 - Tulstrup
Lokalplan BV45 - Alsønderup-Tulstrup Byområder

Tilbehør:

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

Kogeplade (Miele Induktion), Ovn (Miele), Emhætte (Siemens), Mikrobølgeovn (Samsung (indbygget)), Køleskab (Siemens), Fryser (Bosch), Opvaskemaskine (Bauknecht), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hillerødvej 23, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 256S1644
Ejerudgift/md.: kr. 2.867

Dato: 28.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere se forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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-/årsopgørelsen. 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.700 Forbrug: 11 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe (luft til vand)
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe (luft til vand)
Ejendommens supplerende varmekilde: luft til luft
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat 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 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 D

Dato: 28.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.800	Kontantpris	kr.	2.745.000
Grundskyld	kr.	11.938	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.350
Husforsikring	kr.	6.483	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovation	kr.	5.058	I alt	kr.	2.771.417
Rottebekæmpelse	kr.	126			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.405			

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: Hillerødvej 23, Tulstrup, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 256S1644
Ejerudgift/md.: kr. 2.867

Dato: 28.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.360.000
Nr. 3: hovedstol kr. 627.800

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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