



REAL

Promenaden 44, 2625 Vallensbæk

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	119
Kontant	4.750.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.032	Grund m ²	160
Byggeår	2008	Energimærke	A2010

Sagsnr. **135-0628**

RealMæglerne Vallensbæk ApS

Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. +45 72137200 / www.realmaeglerne.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: Promenaden 44, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0628
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 18.08.2026



Yderst attraktivt og indflytningsklart rækkehus

Sjældent udbudt og yderst attraktivt 2-plans rækkehus fra 2008. "Promenaden" ligger centralt i Vallensbæk Nord og området er særligt kendetegnet ved gode stisystemer, hvor børn trygt kan færdes, og komme til og fra skole. Hverdagen glider let, med nærhed til kvalitetsindkøb, populære kommuneskoler og daginstitutioner, samt et væld af fritidsaktiviteter. Samtidig sikrer den nemme adgang til S-tog og overordnede vejnet, hurtig forbindelse til København og de omkringliggende byer, så du får det bedste fra begge verdener - nemlig fredelige omgivelser samt storbyens puls, indenfor rækkevidde. Sidst, men bestemt ikke mindst - så hersker her et rigtig godt naboskab, for både børn og voksne. Promenaden er et oplagt valg for den kvalitetsbevidste køber, som ønsker en bolig i et populært område, med fokus på komfort, natur og beliggenhed.

Indenfor er stilen er indbydende, lys og meget gennemført, med bl.a. store vinduespartier med dejlig lysgennemstrømning, flotte gulve og i øvrigt gulvvarme i hele stueplan, samt i badeværelse på 1.sal. Rækkehuset fremstår generelt flot og vedligehold, og er lige til at flytte ind i. Boligen har en særdeles god planløsning og rummer 119 veludnyttede kvadratmeter, med hele 4 værelser, samt toilet på begge etager - og kræver i øvrigt et minimum af vedligehold, så I kan koncentrere jer om det væsentlige i tilværelsen, uanset om I er en børnefamilie, førstegangskøbere eller seniorpar.

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: Promenaden 44, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0628
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 18.08.2026

Hele 4 værelser- og terrasse både foran og bagtil

Vi begynder i - og med - en lys og rummelig entré, med indbyggede skabe og rigtig fin plads til sko og overtøj. Herfra er adgang til et meget pænt ekstra toilet, med helt ideel, indbygget opbevaringsløsning. Fra entréen er der ydermere adgang til husets pragtfulde stue, spisestue og køkken-alrum, som elegant og stilfuldt smelter sammen, til det mest fantastiske opholdsrum - hvor familie- og gæsteliv kan være i ét herligt sammensurium. Det fine køkken er holdt i klassiske sort/hvide nuancer, med fokus på både bord- og opbevaringsplads. Ydermere giver den flotte stålboardplade en meget moderne udtryk til køkkenet. Flere af de tilstedeværende hårde hvidevarer, er i øvrigt blot 2-3 år gamle. Fra køkkenet er der udgang til den skønne, solrige træterrasse bagtil, hvor eftermiddags- og aftensol generelt giver rig mulighed for at nyde en vidunderlig sommerdag eller grillaften, med familien. Bagterrassen støder i øvrigt op til et meget hyggeligt grønt fælles areal, som frit kan benyttes til leg og hygge. 1. salen byder på 4 rigtig dejlige værelser, samt et meget pænt badeværelse, med gulvvarme og separat bruseniche. OBS: Bemærk venligst, at der ingen skråvægge er på 1.salen, som giver optimal udnyttelse af plads.

Foran huset er der tilmed en meget hyggelig, flisebelagt terrasse/gårdhave, hvor solen melder sin ankomst allerede til morgenkaffe-tid, og til ud på eftermiddagen. Ydermere er her et uundværligt skur til opbevaring, så de indvendige kvadratmeter udnyttes optimalt - samt en overdækket carport.

Boligen opvarmes med fjernvarme - og bemærk i øvrigt et energimærke med flot klassifikation A2010, og ikke mindst de meget lave ejerudgifter!

Adresse: Promenaden 44, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0628
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

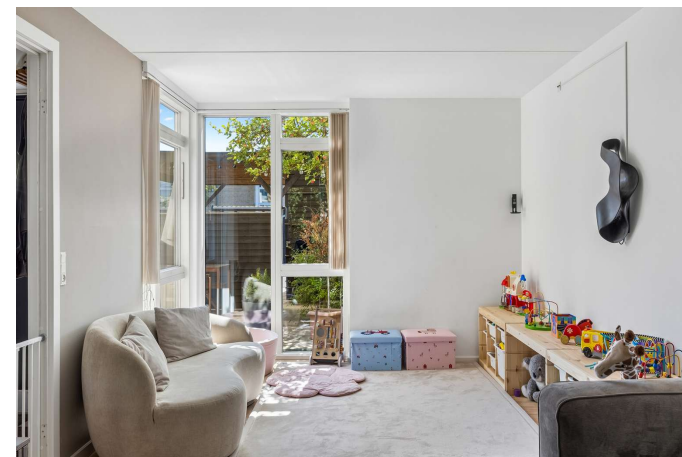
Dato: 18.08.2026



Stue



Alrum



Stue



Værelse



Værelse



Ejendommen

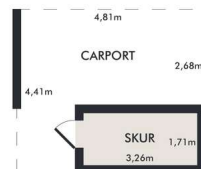
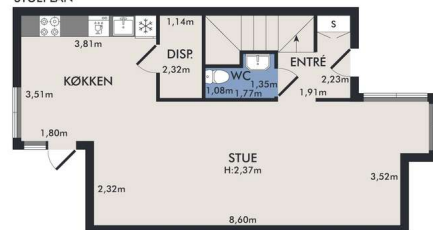
Adresse: Promenaden 44, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0628
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 18.08.2026



STUEPLAN

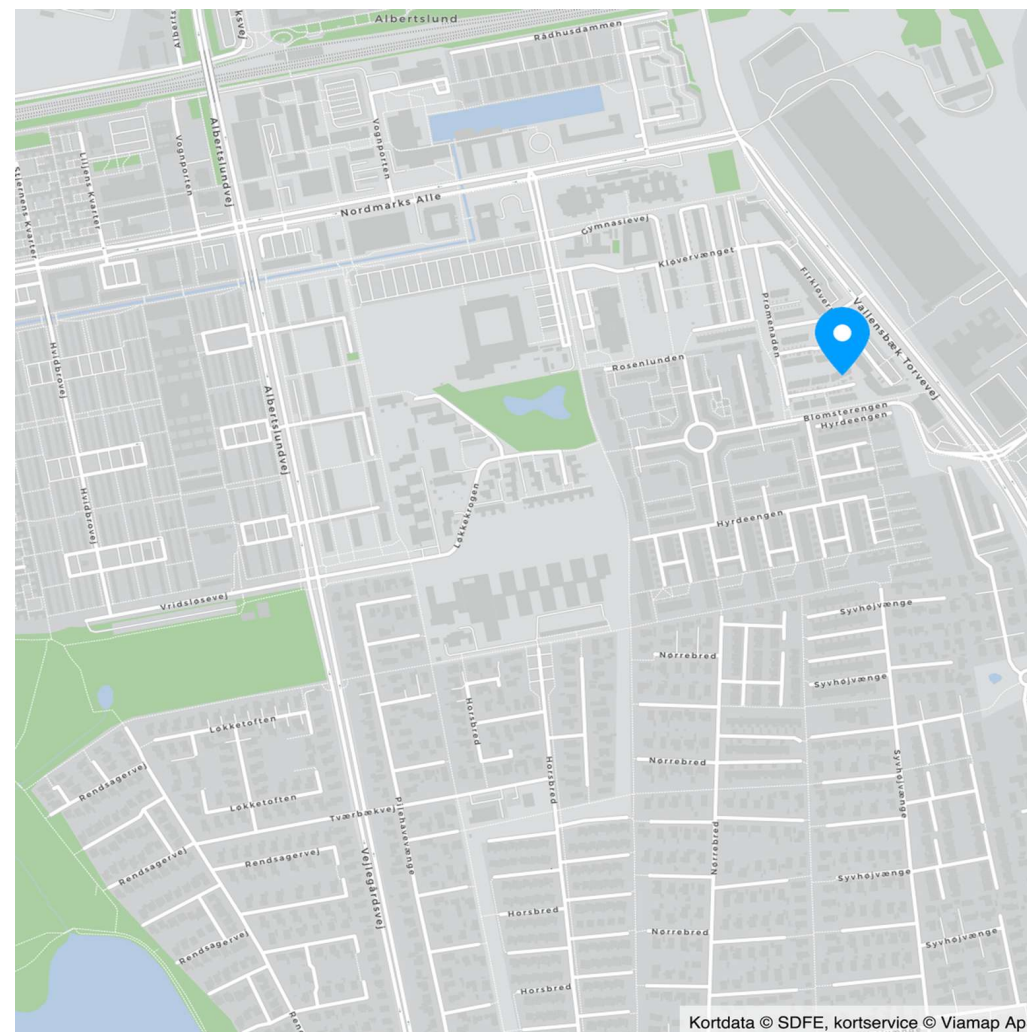


1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Promenaden 44, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0628
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 18.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Vallensbæk
Kommune: Vallensbæk
Matr.nr.: 9sp Vallensbæk By, Vallensbæk
BFE-nr.: 10105825
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.503.000
Grundværdi: 1.264.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.802.400
Grundlag for grundskyld: 1.011.200

Arealer**

Grundareal: 160 m²
Boligareal i alt: 119 m²
Øvrige arealer:
Carport: 25 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: 08.05.1990 - Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme m
- Nr. 2: 19.08.1999 - Overenskomst med Vallensbæk Fjernvarmeværk
- Nr. 3: 30.06.2005 - Lokalplan 67
- Nr. 4: 24.06.2008 - Vedtægter for grundejerforeningen Solsikkehusene

Planer

Kommuneplan 1-B280 - Solsikkehusene
Lokalplan 67 - Boligområde i Vallensbæk Nordmark
Lokalplan 68 - Skiltelokalplan

Tilbehør:

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

Emhætte (Siemens, 2008), Kogeplade (Siemens, 2008), Ovn (AEG, 2024), Vaskemaskine (Frigor, 2024), Opva-skemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Promenaden 44, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0628
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 18.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikkring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024/2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024/2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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 i 2024/2025.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

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

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Promenaden 44, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0628
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 18.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.292	Kontantpris	kr.	4.750.000
Grundskyld	kr.	8.696	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.350
Grundejerforening	kr.	2.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovation	kr.	6.551	I alt	kr.	4.787.996
Rottebekæmpelse	kr.	29			
Husforsikring	kr.	4.820			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 36.389			

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: Promenaden 44, 2625 Vallensbæk
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 135-0628
Ejerudgift/md.: kr. 3.032

Dato: 18.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 5: hovedstol kr. 3.029.000
Nr. 6: hovedstol kr. 604.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Solsikkehusene V/ Henrik Børgesen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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