



REAL

Enghavegårdsvej 52, Nørre Herlev, 3400 Hillerød

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	209
Kontantpris	4.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.560	Grund m2	1.162
Byggeår/ombygget	1971/2009	Energimærke	E

Sagsnr. **256S1442**

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Enghavegårdsvej 52, Nørre Herlev, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1442
Ejerudgift/md.: kr. 3.560

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Charmerende villa med solceller og rummelighed nær Hillerød

Velkommen til denne skønne villa beliggende i en fredfyldt landsby lige uden for Hillerød. Med et boligareal på hele 209 kvadratmeter, samt flere kvadratmeter i kælderens, byder denne ejendom på masser af plads og potentiale for den store familie eller dem, der blot ønsker ekstra rum til at udfolde sig. Villaen er udstyret med moderne solceller og 20 kWh batterier fra 2024, hvilket ikke kun gør den energivenlig men også økonomisk attraktiv.

Når du træder ind ad døren, mødes du af en lys og indbydende entre, der fører dig videre til husets hjerte - den store stue. Stuen er rummelig med mulighed for at indrette flere opholdszoner og eller værelser, mens køkkenet også er finde lige ved stue. Udestuen tilbyder et perfekt sted at nyde de skiftende årstider i komfortable omgivelser.

Ejendommen rummer tre gode værelser samt et badeværelse med brus på stueetagen. På første sal finder du endnu en stor stue, ideel som teenageafdeling eller hjemmekontor med udsigt over de omkringliggende grønne områder. Kælderen er praktisk indrettet med yderligere et badeværelse med brus, bryggers samt et stort disponibelt rum - perfekt til opbevaring eller hobbyaktiviteter.

Udenfor venter en vidunderlig ugenert have fyldt med forskellige miljøer og terrasser, hvor du kan nyde solen fra morgen til aften. Haven inviterer til leg for børnene eller afslapning for de voksne under åben himmel.

Villaens beliggenhed er optimal for børnefamilier; tæt på både skole og daginstitutioner samt smukke naturområder ideelle til gåture eller cykling. Selvom huset står flot vedligeholdt fremstår det også som en oplagt mulighed for dem der ønsker at sætte deres eget præg her og der.

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: Enghavegårdsvej 52, Nørre Herlev, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1442
Ejerudgift/md.: kr. 3.560

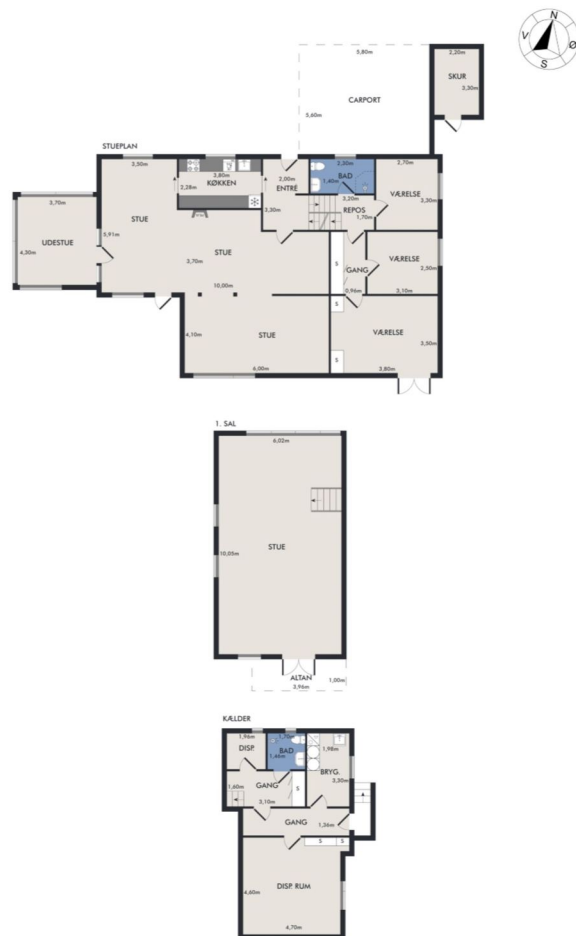
Dato: 31.01.2026



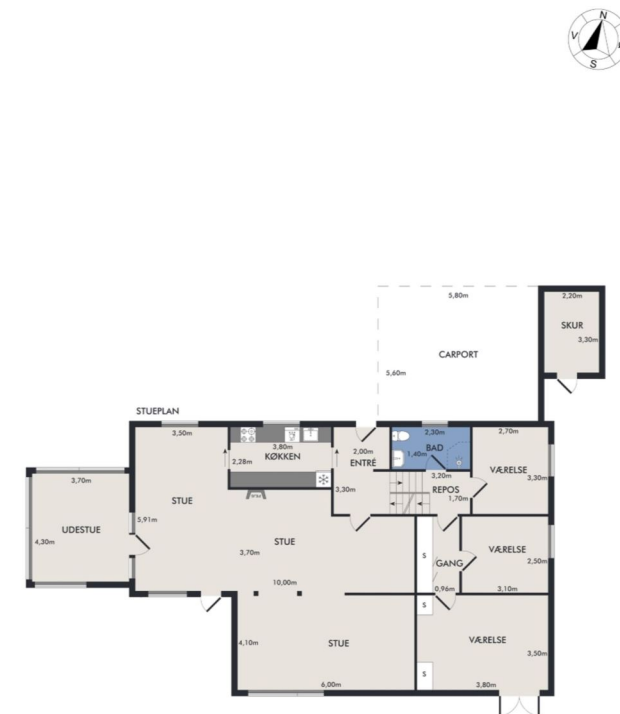
Adresse: Enghavegårdsvej 52, Nørre Herlev, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1442
Ejerudgift/md.: kr. 3.560

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

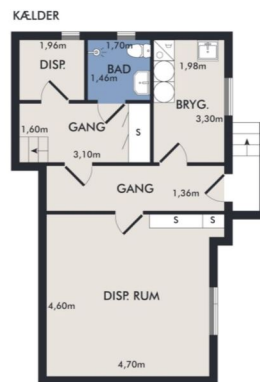


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Enghavegårdsvej 52, Nørre Herlev, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1442
Ejerudgift/md.: kr. 3.560

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

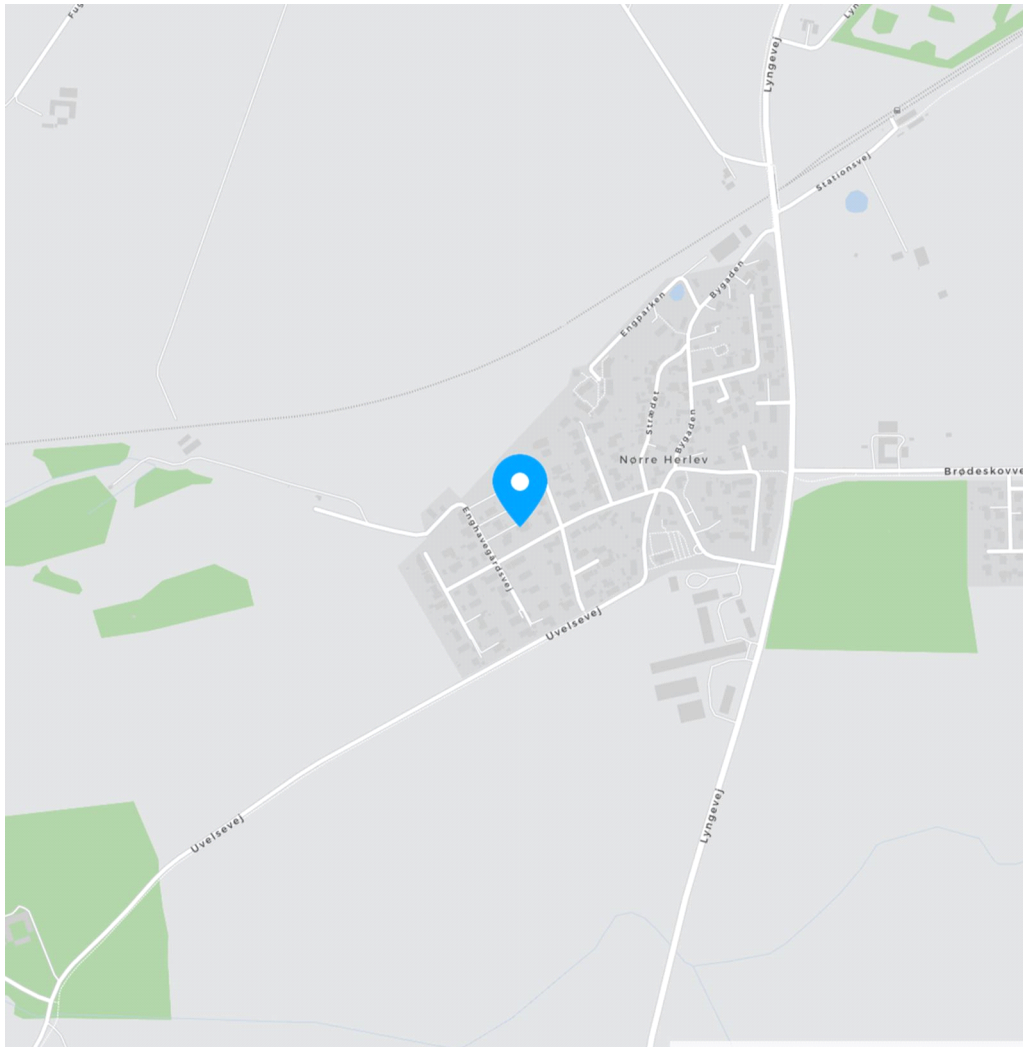


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Enghavegårdsvej 52, Nørre Herlev, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1442
Ejerudgift/md.: kr. 3.560

Dato: 31.01.2026





Adresse: Enghavegårdsvej 52, Nørre Herlev, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1442
Ejerudgift/md.: kr. 3.560

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hillerød
Matr.nr.:	4 bn Herlev By, Nr. Herlev
BFE-nr.:	2254786
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1971/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.275.000 kr.
Grundværdi:	2.074.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.420.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.659.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.162 m ²
Boligareal i alt:	209 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	60 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	56 m ²
Udestue/Overdækket arealer:	35 m ²
Carport:	37 m ²
Udhus:	13 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 18.07.1931 lbnr. 912179-15 Tillægstekst Dok om bidrag til Hagelse å,
Indeholder økonomiske forpligtelser,
Nr. 2 lyst d. 28.09.1959 lbnr. 912180-15 Tillægstekst Dok om vandværk mv, Om resp
se akt Filnavn: 15_H_205
Nr. 3 lyst d. 22.02.1968 lbnr. 2587-15 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om
bebyggelse, benyttelse, udstykning mv Filnavn: 15_Z_546

Byplanvedtægt nr. 46
Kommuneplan 2025 - 2037 Hillerød Kommune

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte, Samsung mikroovn, Gram køleskab, Atlas fryser, Siemens opvaskemaskine, Electrolux vaskemaskine, Philips
tørretumbler.

Sælger oplyser at lyset på emhætten ikke virker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Enghavegårdsvej 52, Nørre Herlev, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1442
Ejerudgift/md.: kr. 3.560

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.400 Forbrug: 22.446,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen opvarmes med el samt brændeovn

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Områdeklassificeret:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Brændeovn/Pejseindsats:

Køber gøres opmærksom på, at der i boligen er brændeovn, og at sælger kan have anvendt denne som supplerende varmekilde. Der er ikke taget højde for udgift til brænde i denne salgsoptstilling.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Brændeovnen er jf. kvittering fra sælgers køb produceret tidligst i år 2008 og er derfor undtaget nedlæggelse/udskiftning ved ejerskifte.



Adresse: Enghavegårdsvej 52, Nørre Herlev, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1442
Ejerudgift/md.: kr. 3.560

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.442	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	10.951	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	8.064	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	5.048	I alt	kr.	5.033.350
Skorstensfejning	kr.	1.092	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	118			
Ejerudgift i alt 1 år		42.714			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.810 md./ 321.714 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.651 md./ 259.809 år v/25,60%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Enghavegårdsvej 52, Nørre Herlev, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1442
Ejerudgift/md.: kr. 3.560

Dato: 31.01.2026

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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: 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