



REAL

Langs Hegnet 72, 2800 Kongens Lyngby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	168
Kontant	13.500.000	Værelser	5
Ejerudgift	7.539	Grund m ²	1.379
Byggeår/ombygget	1954/1968	Energimærke	D

Sagsnr. **140-365**

RealMæglerne Lyngby ApS

Nørgaardsvej 18A, st. tv. / 2800 Kongens Lyngby / Tlf. +45 45410030 / www.realmaeglerne.dk/lyngby

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: Langs Hegnet 72, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 140-365
Ejerudgift/md.: kr. 7.539

Dato: 22.08.2026



Indflytningsklar villa i Hjortekær med stor have og Dyrehaven som nabo

Velkommen til en særdeles velholdt og indflytningsklar villa i eftertragtede Hjortekær, hvor beliggenheden forener fredelige omgivelser med en helt særlig nærhed til naturen. Her bor man i første parket til Dyrehaven og kan nyde de grønne omgivelser, de smukke årstider og de mange muligheder for gåture, løb og cykelture lige uden for døren. Ejendommen er opført i 1954 og fremstår pæn, nydelig og indbydende med en atmosfære, der gør det let at føle sig hjemme fra første øjeblik.

Villaen rummer 168 veludnyttede boligkvadratmeter, samt 93 kvadratmeter kælder, fordelt over tre plan, hvilket giver plads til både familieliv, fællesskab og mulighed for at indrette sig efter individuelle behov. Boligen byder på gode, regulære rum med en behagelig lysindfald og en planløsning, der skaber fine rammer om hverdagens mange gøremål. Her er plads til både de rolige stunder og de større sammenkomster, og hjemmet fremstår klar til, at næste ejer kan flytte ind og sætte sit eget præg.

Den store kælder er et væsentligt aktiv og tilfører ejendommen masser af anvendelig plads. Her får man gode muligheder for opbevaring, hobbyrum, værksted eller andre praktiske funktioner, som giver ekstra fleksibilitet i hverdagen. Kombinationen af boligens tre plan og kælders mange muligheder gør ejendommen særligt velegnet til familien, der ønsker god plads uden at gå på kompromis med beliggenhed og stemning.

Udenfor venter en usædvanligt stor og charmerende have med mange hyggelige kroge, hvor solen og udelivet kan nydes dagen igennem. Den skønne terrasse indbyder til lange sommermiddage, mens den overdækkede terrasse forlænger sæsonen og giver mulighed for at sidde ude, også når vejret skifter. Haven danner en privat, grøn oase med plads til leg, afslapning og gæster. En sjælden mulighed for at erhverve en indflytningsklar villa i rolige Hjortekær, tæt på Dyrehavens enestående natur.

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.

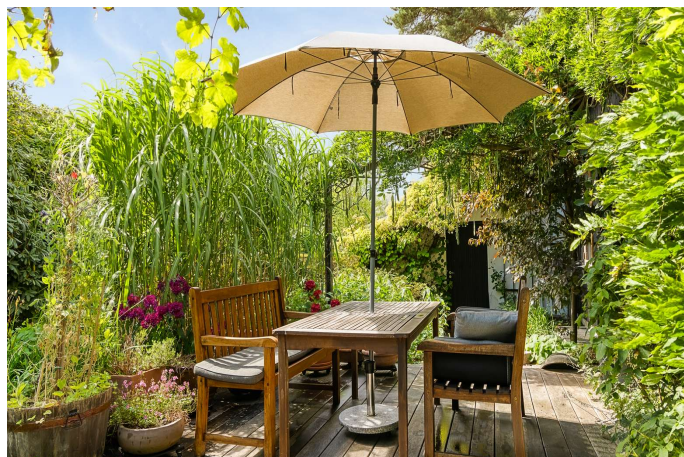
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Billing Larsen

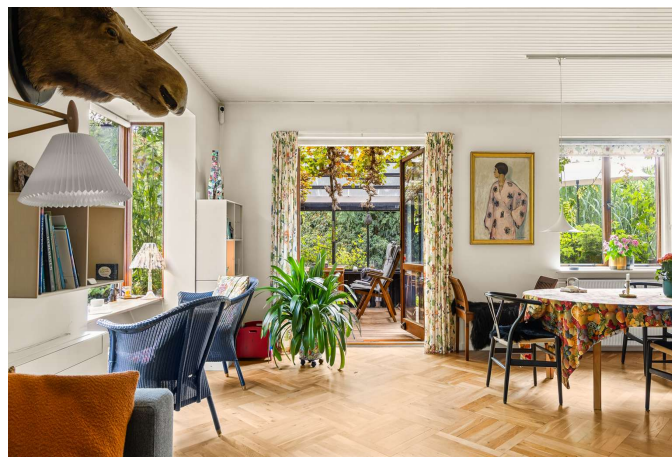
Adresse: Langs Hegnet 72, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 140-365
Ejerudgift/md.: kr. 7.539

Dato: 22.08.2026



Terrasse



Stue



Køkken



Værelse



Værelse

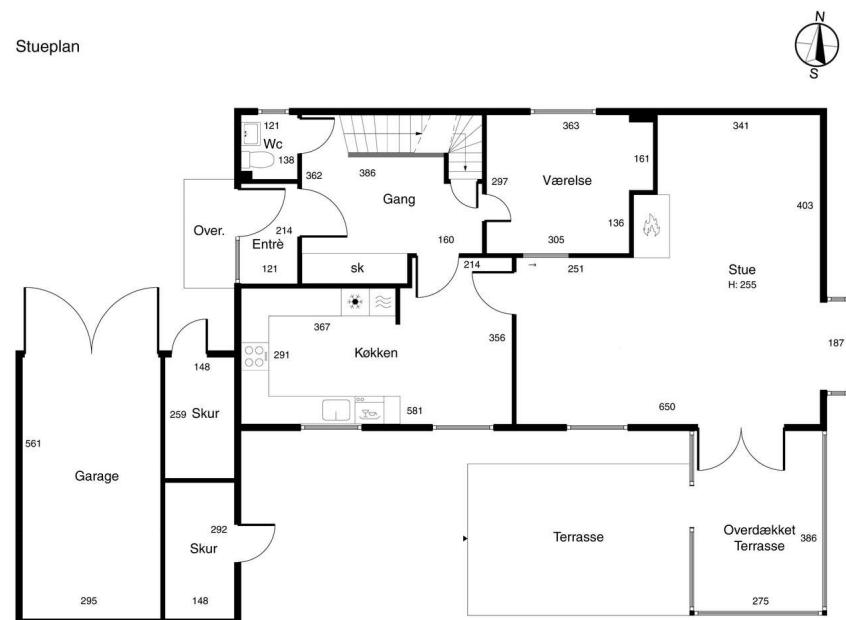


Badeværelse

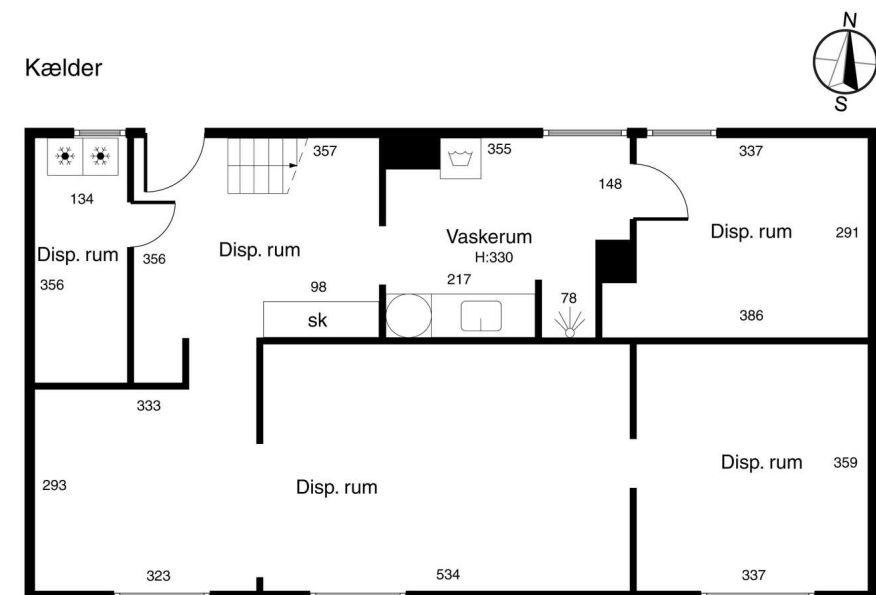
Adresse: Langs Hegnet 72, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 140-365
Ejerudgift/md.: kr. 7.539

Dato: 22.08.2026



Plantegning

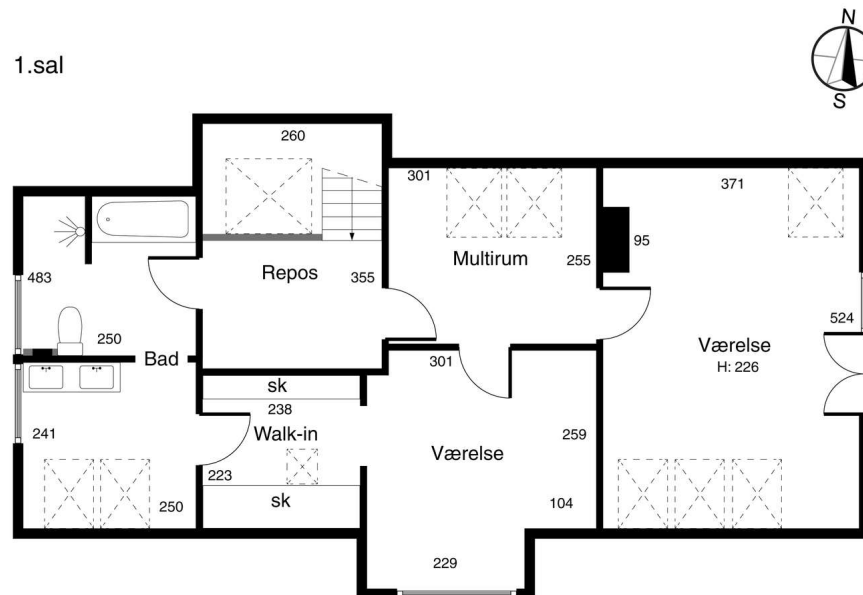


Plantegning

Adresse: Langs Hegnet 72, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 140-365
Ejerudgift/md.: kr. 7.539

Dato: 22.08.2026



Plantegning



Adresse: Langs Hegnet 72, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 140-365
Ejerudgift/md.: kr. 7.539

Dato: 22.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Lyngby-Taarbæk
Matr.nr.: 11ce Lundtofte By, Lundtofte
BFE-nr.: 2061173
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1954/1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 9.741.000
Grundværdi: 7.139.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.792.800
Grundlag for grundskyld: 5.711.200

Arealer**

Grundareal: 1.379 m²
Boligareal i alt: 168 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 93 m²
Garage: 29 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: 07.05.1884 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 15.07.1885 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, porte, låger
- Nr. 3: 09.09.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 09.09.1948 - Dok om evt skråninger

Planer

Kommuneplan 6.1.60 - Hjortekærsvej
Lokalplan 219 - for Hjortekær langs Jægersborg Dyrehave

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Miele, Induktion), Emhætte (Miele), Mikrobølgeovn (Miele), Køleskab (Miele), Fryser (Gram + Matsui), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Langs Hegnet 72, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 140-365
Ejerudgift/md.: kr. 7.539

Dato: 22.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: For yderligere information henvises der til forsikrings policen - kontakt ejendomsmægler for at få dokumenter udleveret

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.900 Forbrug: 2.615 m³ naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation:

Ejendommens primære varmekilde:

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Energimærke under revision

Sælger seneste årsforbrug:

Årsudgift 23.000 kr, forbrug 1.906 m³ naturgas.

Der er installeret 3 luft til luft indelede (varmepumpe) i kælder, stueplan og 1 sal. Et skøn for udgift hertil kan være 3.400 kr.

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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

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.

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.

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 5, jf. Kulturstyrelsens register.

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.



Adresse: Langs Hegnet 72, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 140-365
Ejerudgift/md.: kr. 7.539

Dato: 22.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	39.743	Kontantpris	kr.	13.500.000
Grundskyld	kr.	38.265	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	82.850
Rottebekæmpelse	kr.	125	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Renovation	kr.	4.100	I alt	kr.	13.592.267
Husforsikring	kr.	7.631			
Jordgebyr	kr.	5			
Skorstensfejer *anslået	kr.	600			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	90.469		

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: Langs Hegnet 72, 2800 Kongens Lyngby
Kontantpris: kr. 13.500.000

Sagsnr.: 140-365
Ejerudgift/md.: kr. 7.539

Dato: 22.08.2026

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. 1.634.000

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