



REAL

Gyldenlakvej 39, 2300 København S

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	219
Kontant	12.995.000	Værelser	8
Ejerudgift	5.993	Grund m ²	1.040
Byggeår	1934	Energimærke	D

Sagsnr. **113-3423**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

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: Gyldenlakvej 39, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3423
Ejerudgift/md.: kr. 5.993

Dato: 27.08.2026



Charmerende og herskabelig villa med 348 etagemeter, fantastisk haveoase og stor kælder

Velkommen til en helt særlig ejendom i det eftertragtede Blomsterkvarter, hvor klassisk charme, moderne komfort og imponerende pladsforhold går op i en højere enhed. Villaen fra 1934 fremstår særdeles velholdt med hvidpudset facade, høj sokkel og et smukt sortglaseret tegltag, der understreger husets elegante og tidløse udtryk. Her får I hele 219 m² bolig samt en usædvanligt anvendelig kælder på 129 m² med god loftshøjde og flot stand – i alt 348 etagemeter med utallige muligheder for den store familie, hjemmearbejdspladser, hobbyrum eller teenagerafdeling.

Læs meget 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: Dilsad Sahin



Adresse: Gyldenlakvej 39, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3423
Ejerudgift/md.: kr. 5.993

Dato: 27.08.2026

Helt særlig atmosfære og yderst funktionel planløsning

Allerede ved ankomsten fornemmer man, at dette er noget særligt. Fra dobbeltcarporten træder I ind i en overraskende og meget privat haveoase, som man ikke aner omfanget af fra vejen. Storslåede træer, tætte hække og et højt støjværn omfavner grunden og skaber en sjælden følelse af ro og afskærmning. Haven byder på flere indbydende miljøer: en charmerende brostensterrasse med mulighed for at skabe en stemningsfuld spejlsø med flisebro, et stort græsareal til boldspil, et oplagt hjørne til trampolin samt en dejlig træterrasse til afslappede sommerdage. Fra brostensterrassen er der desuden direkte adgang til kælderens nuværende hobbyrum med fantastisk lysindfald.

Stueplan er indrettet med en stor entré og fordelingsgang, to gode værelser, hvoraf det ene aktuelt anvendes som walk-in, et rummeligt badeværelse samt et fantastisk opholdsareal med naturlig plads til både tv-stue, spiseafdeling og læsekrog. Det moderne køkken er et ægte samlingspunkt med køkkenø, mørke egetræsfronter, slidstærk vedligeholdelsesfri bordplade og alle de hvidevarer, man ønsker sig. Flotte sildebensgulve, høje lofter, stilren indretning og grønne kig fra vinduerne giver boligen en helt særlig atmosfære. Fra stuen fortsætter oplevelsen i den store udestue med mange skydedøre, der let åbnes på varme dage og binder hjemmet smukt sammen med den åbne træterrasse og haven.

På førstesalen venter tre store soveværelser, hvoraf to har egen altan. Det ene værelse har tillige eget walk-in closet, mens det tredje imponerer med sin særligt generøse størrelse. Etagen rummer også vaskerum, badeværelse og separat toilet, så familiens morgenrutiner kan glide let. Kælderen fuldender ejendommens mange kvaliteter med fire store disponible rum, te-køkken og badeværelse – en ekstraordinær kælder, der kan indrettes efter netop jeres behov.

Beliggenheden er ideel med kort afstand til skole, daginstitutioner og indkøb, mens Amagerbrogades caféer, restauranter og byliv er tæt på. Amager Fælled og Amager Strandpark nås på cykel, og motorvejen er nem at komme til. De hyggelige villaveje gør bestemt også indtryk ligesom de gode legepladser i området er fantastiske frirum for børnene.

Lyder det som noget for jer? Så kontakt os for en fremvisning. Vi glæder os til at vise jer huset!

Adresse: Gyldenlakvej 39, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3423
Ejerudgift/md.: kr. 5.993

Dato: 27.08.2026



Spisestue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

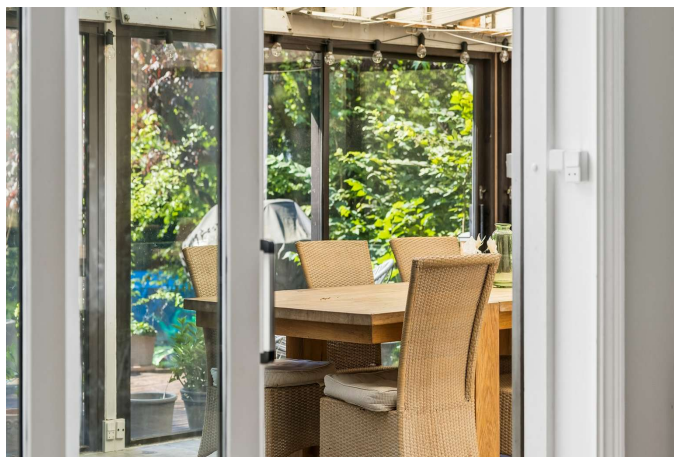
Adresse: Gyldenlakvej 39, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3423
Ejerudgift/md.: kr. 5.993

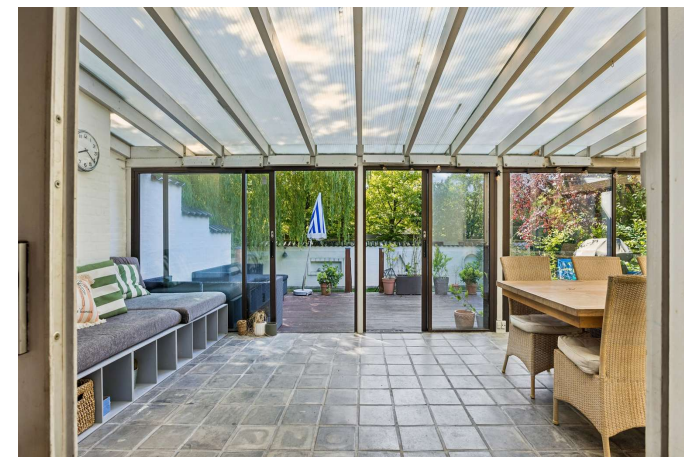
Dato: 27.08.2026



Køkken



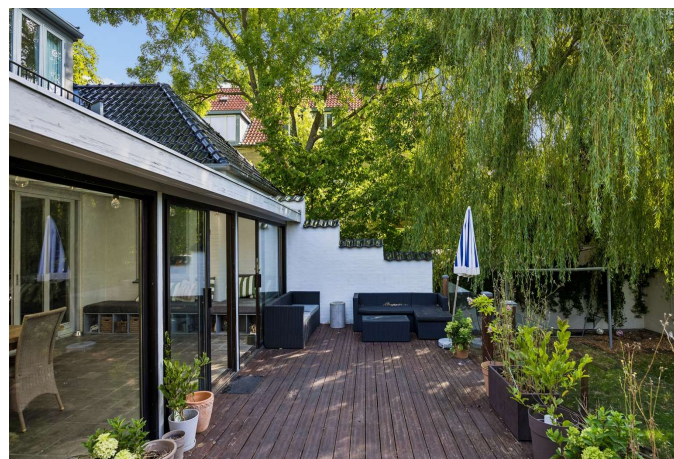
Udestue



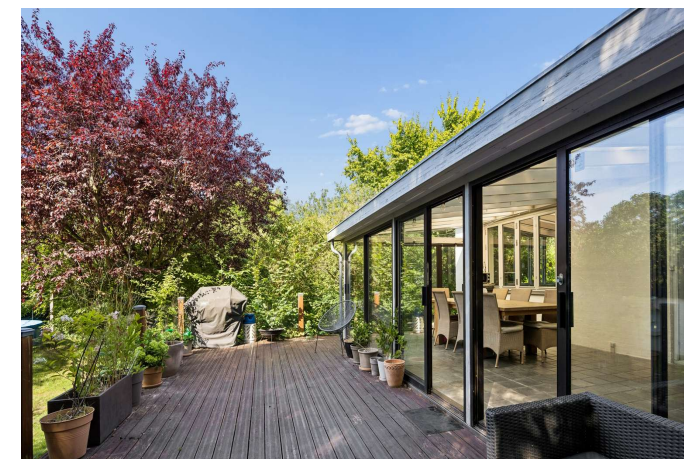
Udestue



Udestue



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Gyldenlakvej 39, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3423
Ejerudgift/md.: kr. 5.993

Dato: 27.08.2026



Ejendommen



Entre



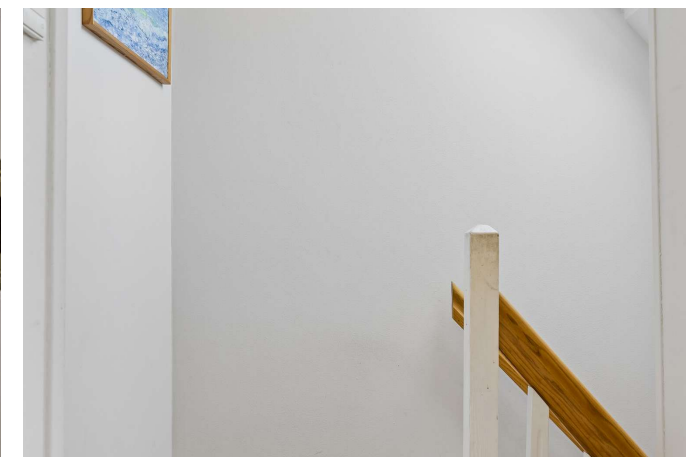
Andet



Badeværelse



Værelse

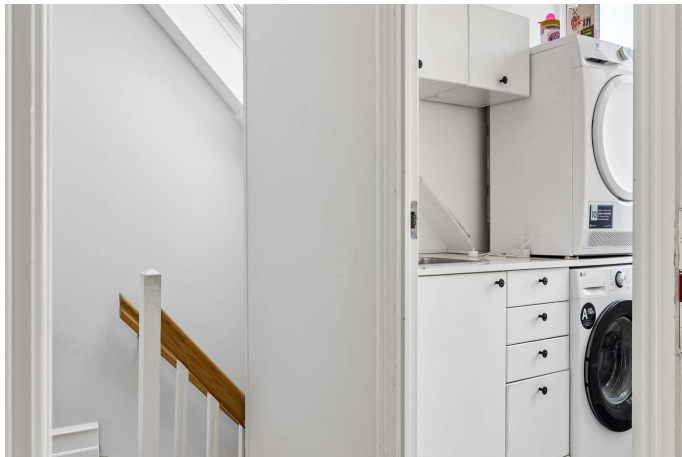


Repos

Adresse: Gyldenlakvej 39, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3423
Ejerudgift/md.: kr. 5.993

Dato: 27.08.2026



Repos



Værelse



Værelse



Værelse



Andet



Værelse

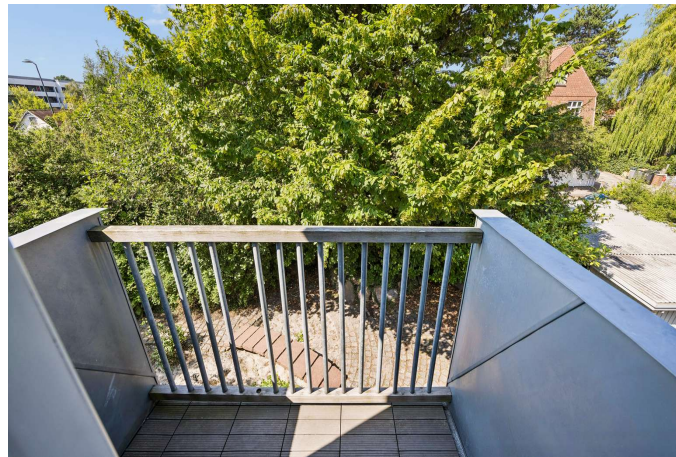
Adresse: Gyldenlakvej 39, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3423
Ejerudgift/md.: kr. 5.993

Dato: 27.08.2026



Værelse



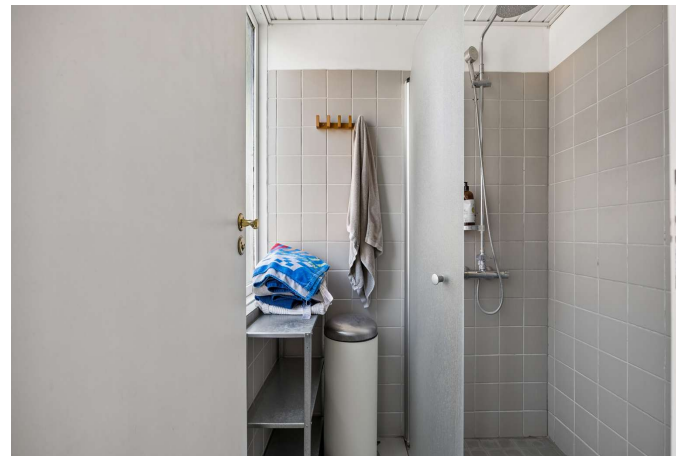
Udsigt



Køkken



Bryggers



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Gyldenlakvej 39, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3423
Ejerudgift/md.: kr. 5.993

Dato: 27.08.2026



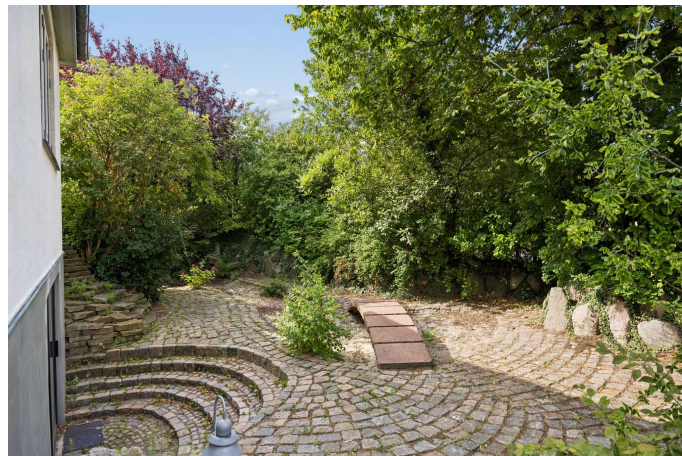
Gang



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Udsigt/have



Disponibelt rum



Tekøkken

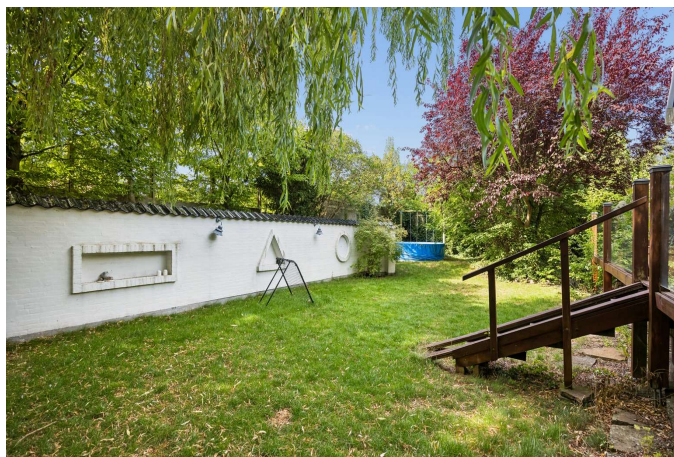
Adresse: Gyldenlakvej 39, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3423
Ejerudgift/md.: kr. 5.993

Dato: 27.08.2026



Badeværelse



Have



Luftfoto



Carport

Adresse: Gyldenlakvej 39, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3423
Ejerudgift/md.: kr. 5.993

Dato: 27.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

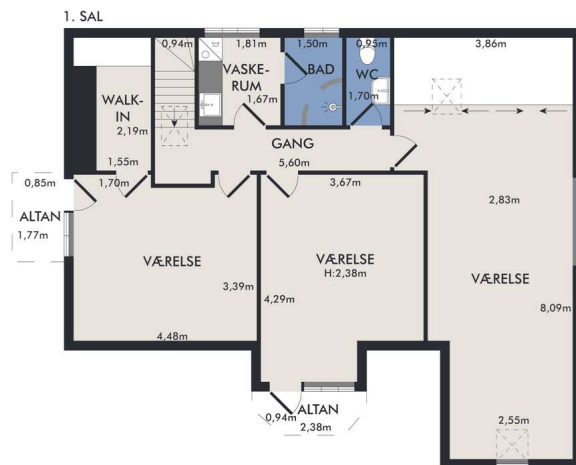
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Gyldenlakvej 39, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3423
Ejerudgift/md.: kr. 5.993

Dato: 27.08.2026

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

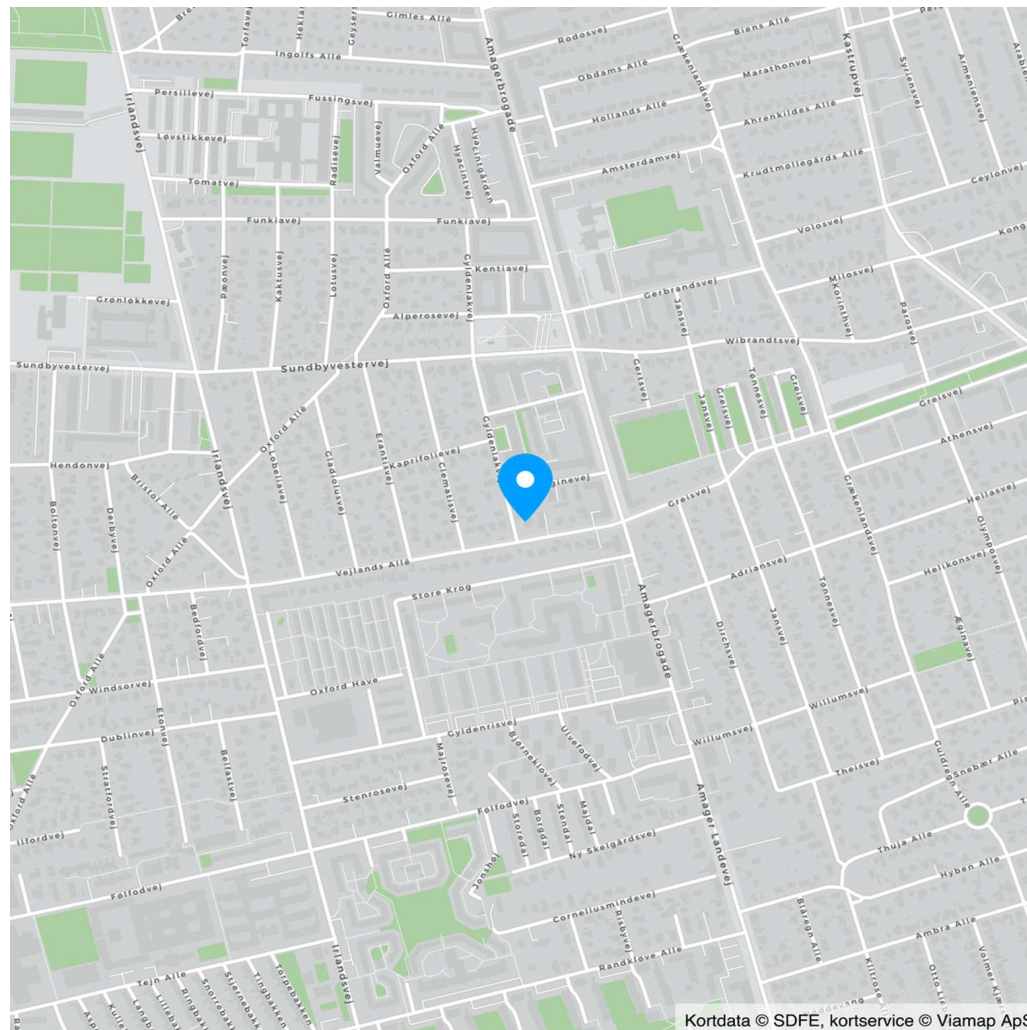
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Gyldenlakvej 39, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3423
Ejerudgift/md.: kr. 5.993

Dato: 27.08.2026



Adresse: Gyldenlakvej 39, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3423
Ejerudgift/md.: kr. 5.993

Dato: 27.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 953 Sundbyvester, København
BFE-nr.: 6012571
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 9.749.000
Grundværdi: 4.718.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.799.200
Grundlag for grundskyld: 3.774.400

Arealer**

Grundareal: 1.040 m²
- heraf vej 331 m²
Boligareal i alt: 219 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 129 m²
Carport: 36 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: 31.03.1913 - Dok om udlæg af areal til gader
- Nr. 2: 19.04.1915 - Dok om vej mv, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 18.08.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 13.01.1934 - Dok om terrænhøjde mv, samt vedlæggelse af garage
- Nr. 5: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 6: 30.11.1981 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 7: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn (AEG), Kogeplade (Bora), Emhætte (Bora), Køleskab (AEG), Fryser (AEG), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (Electrolux), Kogeplade (Siemens, I kælderen), Køleskab (Electrolux, I kælderen)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gyldenlakvej 39, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3423
Ejerudgift/md.: kr. 5.993

Dato: 27.08.2026

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: Der henvises til policen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fredningsstatus

Bevaringsværdi 5.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 35.400 Forbrug: 57.940 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Gyldenlakvej 39, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3423
Ejerudgift/md.: kr. 5.993

Dato: 27.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Affaldsgebyr
Rottebekæmpelse
Forsikringspræmie

	Pr. år
kr.	39.776
kr.	19.249
kr.	3.744
kr.	175
kr.	8.976

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	12.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	79.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
I alt	kr.	13.083.350

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.

Ejerudgift i alt 1. år	kr.	71.920
------------------------	-----	--------

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: 650.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 70.840 md. / 850.081 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 57.950 md. / 695.398 år v/24,19 %

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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

Adresse: Gyldenlakvej 39, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3423
Ejerudgift/md.: kr. 5.993

Dato: 27.08.2026

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 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. 8: hovedstol kr. 7.515.000

Nr. 9: hovedstol kr. 424.000

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

RealMæglerne Amager



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.