

Nyby 11, 2791 Dragør

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**116**
Kontant	**4.495.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**3.829**	Grund m^2	**81**
Byggeår/ombygget	**1870/1964**	Energimærke	**F**

Sagsnr. **148-1231**

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/kastrup

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

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: Nyby 11, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 148-1231
Ejerudgift/md.: kr. 3.829

Dato: 18.11.2026



I det gamle Dragør venter denne superhyggelige villa fra 1870, hvor byhusets charme møder nyere istandsættelse og en beliggenhed tæt på hverdagens behov. Her får I 116 m² fordelt på to plan med skole, strand, havn og grønne arealer inden for gåafstand. Det er et hjem til jer, der ønsker en charmerende ramme om livet med både bymiljø og natur tæt på.

Boligen fremstår som en sund ejendom og nyere renoveret hele vejen igennem. Vinduerne er fra 2024, mens både køkken og badeværelse er fra 2025. I hele stueetagen er der gulvvarme, som bidrager til en behagelig komfort i hverdagen. Her er husets oprindelige alder kombineret med opdateringer, der gør det nemt at forestille sig en hverdag i de hyggelige rammer. Ønsker I ekstra stemning, er der mulighed for at etablere en brændeovn i stuen.

Køkkenalrummet er kombineret med en stor stue, så madlavning, samvær og afslapning kan finde sted i sammenhæng. Her er plads til både hverdagens måltider og hyggelige stunder med gæster. På førstesalen ligger et stort soveværelse, og hvis behovene ændrer sig, er der mulighed for at indrette to soveværelser på etagen. Det giver fleksibilitet til at tilpasse hjemmet efter jeres ønsker.

Udelivet får også sin plads med både forhave eller gård mod forsiden og baghave eller baggård bag huset. Her kan I skabe små opholdssteder til morgenkaffen, krukkerne og de rolige pauser. Samtidig inviterer beliggenheden til ture mod stranden og havnen eller ud i områdets skønne natur. En charmerende bolig med historisk ophav, nyere forbedringer og en attraktiv placering i det gamle Dragør.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Nyby 11, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 148-1231
Ejerudgift/md.: kr. 3.829

Dato: 18.11.2026



Køkken



Spisestue



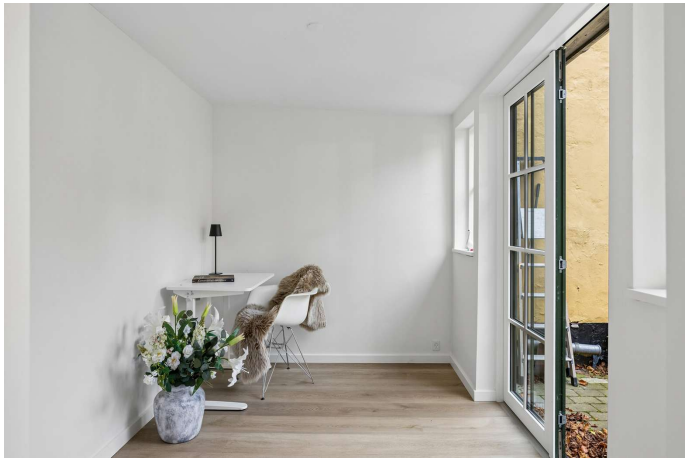
Spisestue



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Nyby 11, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 148-1231
Ejerudgift/md.: kr. 3.829

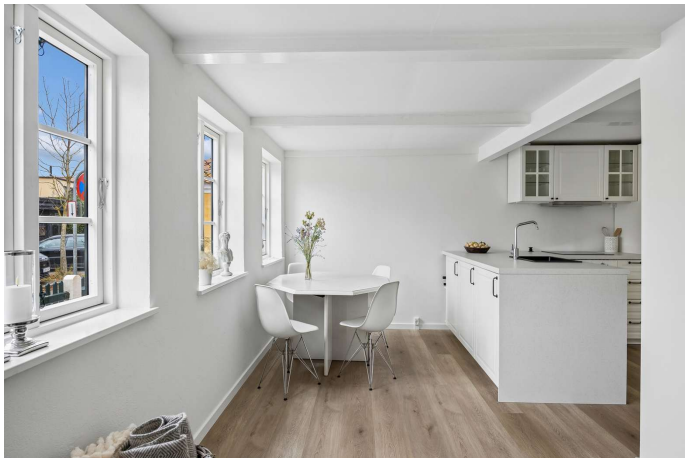
Dato: 18.11.2026



Stue



Stue



Spisestue



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

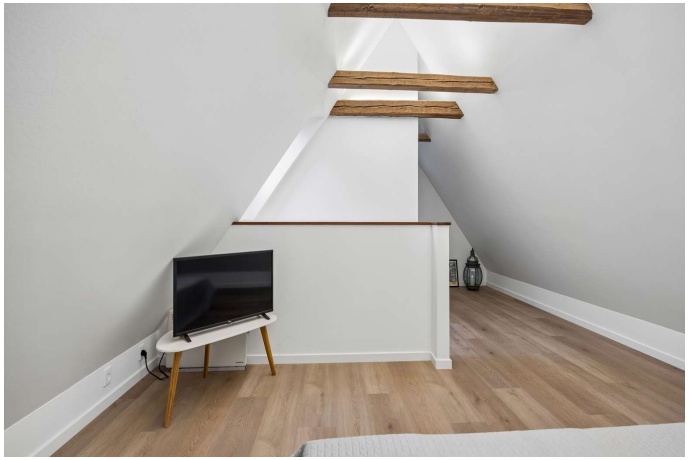
Adresse: Nyby 11, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 148-1231
Ejerudgift/md.: kr. 3.829

Dato: 18.11.2026



Gang



Værelse



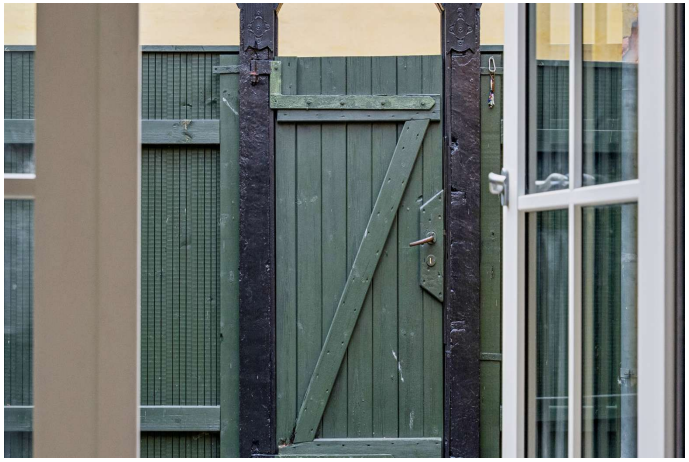
Værelse



Værelse



Ejendommen



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Nyby 11, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 148-1231
Ejerudgift/md.: kr. 3.829

Dato: 18.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

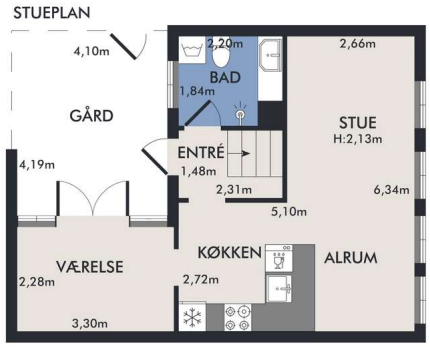
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Nyby 11, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.495.000

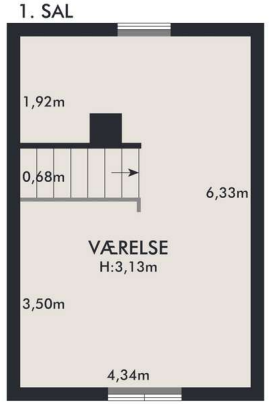
Sagsnr.: 148-1231
Ejerudgift/md.: kr. 3.829

Dato: 18.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Nyby 11, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 148-1231
Ejerudgift/md.: kr. 3.829

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Dragør
Matr.nr.:	334s Dragør By, Dragør
BFE-nr.:	2092260
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1870/1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.477.000
Grundværdi:	3.642.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.381.600
Grundlag for grundskyld:	2.913.600

Arealer**

Grundareal:	81 m^2
Boligareal i alt:	116 m^2

Øvrige arealer:

** 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.

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

Oplysninger vedr. hårde hvidevarer følger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv

Planer
15. Lokalplan LP25 - Dragør Gamle bydel
15a. Lokalplan LP79 - Temalokalplan for udendørs opholdsarealer over stueplan i villaområderne

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Nyby 11, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 148-1231
Ejerudgift/md.: kr. 3.829

Dato: 18.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fredningsstatus
Bevaringsværdig

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 21.800 Forbrug: 12.651 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: 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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke F

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Nyby 11, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 148-1231
Ejerudgift/md.: kr. 3.829

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	22.346
Grundskyld	kr.	23.600
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	45.946

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Tinglysning af skødet, anslået	kr.	40.000
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
I alt	kr.	4.572.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.210 md. / 302.518 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.394 md. / 244.727 år v/25,41 %
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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Nyby 11, 2791 Dragør Kontantpris: kr. 4.495.000	Sagsnr.: 148-1231 Ejerudgift/md.: kr. 3.829	Dato: 18.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 2.160.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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

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.