



REAL

Bredkærs Vænge 144, 2635 Ishøj

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	126
Kontantpris	4.850.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.906	Grund m2	656
Byggeår/ombygget	1971/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **135-0538**

RealMæglerne Vallensbæk ApS

v/ Ejendomsmægler Anders Nedahl / Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Bredekærs Vænge 144, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 135-0538
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

På hyggelig og børnevenlig villavej finder du denne indbydende 1-plans villa på i alt 161 kvm. (inkl. udestue på 35 kvm., som ikke er beboelseskvadratmeter) med rigtig god plads til den store og moderne familie. Her mødes komfort med stilrene løsninger og med i køber får du en super lækker og integreret udestue (opført i 2020).

Du er få minutter fra alt du har brug for. Lige fra indkøb til transport, skole, børnepasning mm. Huset ligger tæt på Vibeholmskolen, som børnene hurtigt kommer til via det lukkede stisystem.

Fra Ishøj S-station er der under 20 minutter til København H. Har du brug for motorvejs tilkørslerne, er disse også kun få minutter væk.

Indenfor er stilen lys og indbydende og boligen har optimal planløsning.

Denne indbydende bolig byder på en god og rummelig entré. Nyere og flot køkken god bord- og skabsplads og fine hårde hvidevarer i høj kvalitet. Køkken/alrummet er boligens omdrejningspunkt, hvor familien mødes til lækkelæsning og andre hyggelige aktiviteter. Hele 3 gode værelser der kan fordeles efter behov. KÆMPE stue med god plads til store sofaområder. Fra stuen er der udgang til stor og lys udestue. To nyere og meget flotte badeværelser med lækre fliser. Derudover byder boligen også på en flot udestue.

Ishøj Strand er en af Danmarks smukkeste sandstrande, og det er derfor også muligt at kombinere en museumstur på ARKEN med en strandtur for hele familien. Stranden følger en kystlinje på 7 km, og der er derfor rigeligt plads at boltre sig på. Her er faciliteter som badebro, legeplads og kiosk. Der er desuden mulighed for at gå på opdagelse i Strandparken i området. Strandparken består af åbent kystlandskab, græsarealer, klitter, strand, skov og et havneområde, der bindes sammen af et udviklet net af veje og stier – her er der god mulighed for cykle, løbe og gåture. Strandparken byder også på et rigt dyre- og planteliv.

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: Bredekærs Vænge 144, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 135-0538
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

Dato: 31.01.2026





Adresse: Bredekærs Vænge 144, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 135-0538
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Ishøj
Matr.nr.:	11 ap Tranegilde By, Ishøj
BFE-nr.:	2131832
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1971/1976

Arealer*

Grundareal:	656 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	24 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. 27.06.1975 lbnr. 12114-11 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok
om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv Filnavn: 11_C_470

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.616.000 kr.
Grundværdi:	1.943.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.092.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.554.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte - mrk. Gorenje, Kogeplade - mrk. AEG, Ovn - mrk. Electrolux, Køl/frys - mrk. ukendt, Køleskab - mrk. ukendt,
Opvaskemaskine - mrk. Bosch, Vaskemaskine - mrk. Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bredekærs Vænge 144, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 135-0538
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

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



Adresse: Bredekærs Vænge 144, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 135-0538
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.673	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.850.000
Grundskyld	kr.	10.104	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.405
Husforsikring	kr.	8.400	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.950
Renovation (anslået)	kr.	5.000	I alt	kr.	4.890.355
Skadedyrsbekæmpelse (anslået)	kr.	200	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.		
Grundejerforening (anslået)	kr.	500			
Ejerudgift i alt 1 år		34.877			

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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.977 md./ 311.721 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.095 md./ 253.144 år v/25,00%
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: Bredekærs Vænge 144, 2635 Ishøj
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 135-0538
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

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:

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.: Vides ikke

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

▼