



REAL

Paduavej 25, 2300 København S

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	158
Kontantpris	14.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	7.175	Grund m2	553
Byggeår/ombygget	1931/2014	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3208**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Paduavej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 113-3208
Ejerudgift/md.: kr. 7.175

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Imponerende villa perfekt placeret i det eftertragtede Italienskwarter

Velkommen til denne unikke og charmerende villa beliggende i det eftertragtede Italienskwarter, hvor ro og skønhed går hånd i hånd. Denne smukke ejendom fra 1931 har gennemgået en række moderniseringer, der gør den både tidssvarende og yderst komfortabel for den moderne familie. Med et boligareal på hele 158 kvadratmeter fordelt over tre plan, er der masser af plads til at udfolde sig.

Når du træder ind i stuen, vil du straks blive betaget af de herskabelige stuklofter og elegante rosetter, som sammen med de store vinduespartier skaber et lyst og luftigt rum. De massive trægulve bidrager til stuens varme atmosfære. Den højloftede kælder blev renoveret i 2012 med nyt gulv og gulvvarme, hvilket giver ekstra anvendelsesmuligheder for familien.

På første sal finder du to rummelige værelser samt et master bedroom med et imponerende stort vinduesparti - dette rum kan let opdeles i to separate værelser efter behov (se alternativ plantegning). Badeværelset på denne etage blev også opdateret i 2012 sammen med udskiftningen af taget, hvilket sikrer en vedligeholdelsesfri boligoplevelse mange år frem.

Haven er en sand oase anlagt af en professionel anlægsgartner. Den er designet til at være nem at vedligeholde og optimeret til brug af robotplæneklipper. Her finder du hyggelige kroge perfekt til afslapning samt en chaussestensterrasse bagerst i haven – ideel til sommerens grillfester. Fra køkken-alrummet har du direkte adgang til en stor træterrasse, der fungerer som husets naturlige forlængelse.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; placeret blot få minutter fra Amager Strandpark byder området på rolige omgivelser samtidig med nærhed til alle nødvendige faciliteter såsom skoler, indkøbsmuligheder og offentlig transport.

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: Paduavej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 113-3208
Ejerudgift/md.: kr. 7.175

Dato: 29.01.2026



Adresse: Paduavej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 113-3208
Ejerudgift/md.: kr. 7.175

Dato: 29.01.2026

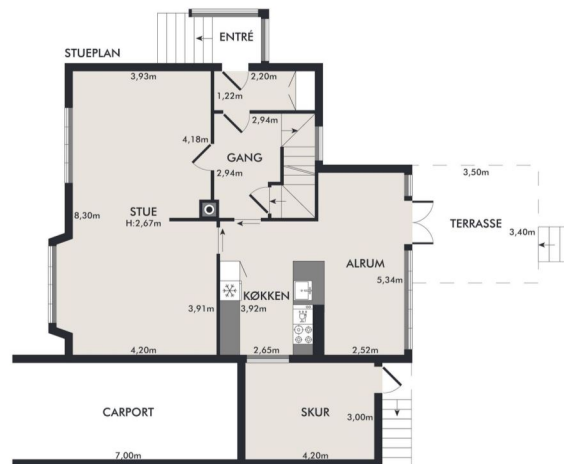


Adresse: Paduavej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 113-3208
Ejerudgift/md.: kr. 7.175

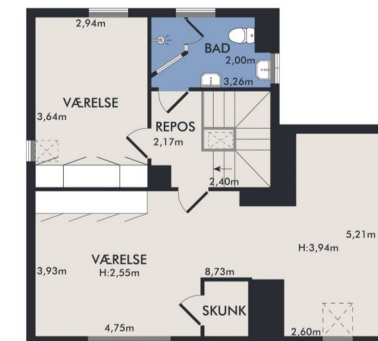
Dato: 29.01.2026

REAL



REAL

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

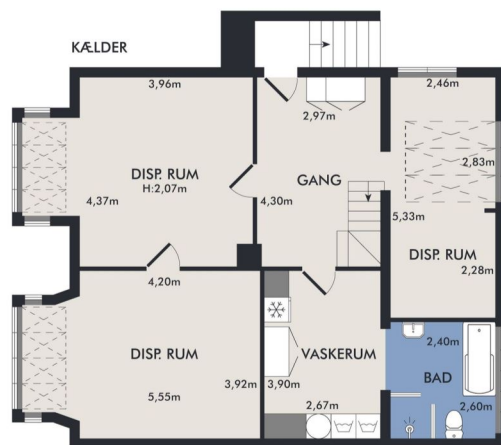
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Paduavej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 113-3208
Ejerudgift/md.: kr. 7.175

Dato: 29.01.2026

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Paduavej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 113-3208
Ejerudgift/md.: kr. 7.175

Dato: 29.01.2026

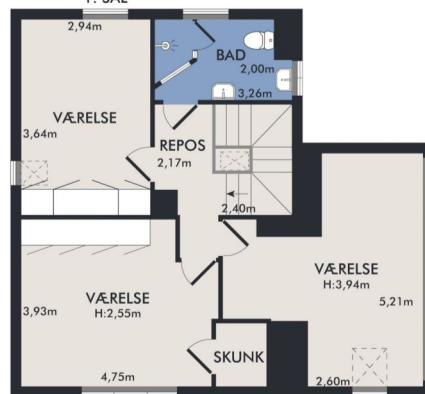
REAL



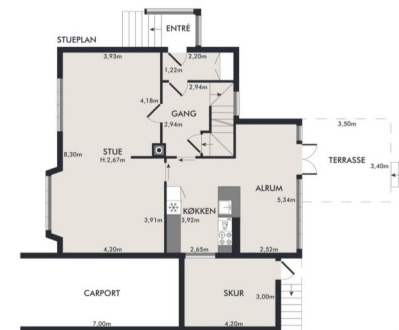
REAL



ALTERNATIV PLANTEGNING
1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



ALTERNATIV PLANTEGNING
1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Paduavej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 113-3208
Ejerudgift/md.: kr. 7.175

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2609 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	6016305
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1931/2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	11.493.000 kr.
Grundværdi:	5.726.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	9.194.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.580.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	553 m ²
- heraf vej	46 m ²
Boligareal i alt:	158 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	73 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	93 m ²
Carport:	22 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 24.06.1918 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 2 lyst d. 18.06.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.
Nr. 3 lyst d. 13.08.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Fjernelsesdeklaration.
Nr. 4 lyst d. 26.11.1923 - Dok om hegn, hegnsmur mv, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser.
Nr. 5 lyst d. 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terraintet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder.
Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.

Planer

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Paduavej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 113-3208
Ejerudgift/md.: kr. 7.175

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Se police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 4.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 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.

Stigning i grundejerforeningskontingent

Grundejerforeningskontingentet stiger med 5 % pr. 2026 (stigning på kr. 192,-)

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.900 Forbrug: 32,14 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers aktuelle varmekonsum i 2024 var kr. 18,762,70.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Paduavej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 113-3208
Ejerudgift/md.: kr. 7.175

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	48.559	Kontantpris/udbetaling	kr.	14.495.000
Grundskyld	kr.	23.362	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Renovation	kr.	3.205	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	88.850
Grundejerforening	kr.	3.843	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse 2026	kr.	133			
Husforsikring	kr.	6.995	I alt	kr.	14.592.350

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

86.097

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: 725.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 77.722 md./ 932.661 år Netto **ekskl.** ejerudgift 63.705 md./ 764.459 år v/24,00%
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: 27.01.2026
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: Paduavej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 113-3208
Ejerudgift/md.: kr. 7.175

Dato: 29.01.2026

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:

Afventer G/F-skema

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	5.343.514	5.343.514	5.344.764	DKK	2,55	161.507	24,50	2,94			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Freja

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Komfur mrk. "Voss"

Emhætte mrk. "Voss"

Køle/fryseskab mrk. AEG"

Opvaskemaskine mrk. "Siemens"

Vaskemaskine mrk. "Bosch" og "Maysui"

Tørretumbler mrk. "AEG"

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

RealMæglerne Amager - vi sætter pris på Amager

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.