

REAL



Enghavegårdsvej 52, Nørre Herlev, 3400 Hillerød

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	209
Kontant	4.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.560	Grund m ²	1.162
Byggeår/ombygget	1971/2009	Energimærke	E

Sagsnr. **256S1442**

RealMæglerne Hillerød & Allerød ApS

Søndre Jernbanevej 24 / 3400 Hillerød / Tlf. +45 31232328 / www.realmaeglerne.dk/hillerød

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: Enghavegårdsvej 52, Nørre Herlev, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1442
Ejerudgift/md.: kr. 3.560

Dato: 11.05.2026



Charmerende villa med solceller og rummelighed nær Hillerød

Velkommen til denne skønne villa beliggende i en fredfyldt landsby lige uden for Hillerød. Med et boligareal på hele 209 kvadratmeter, samt flere kvadratmeter i kælderen, byder denne ejendom på masser af plads og potentiale for den store familie eller dem, der blot ønsker ekstra rum til at udfolde sig. Villaen er udstyret med moderne solceller og 20 kWh batterier fra 2024, hvilket ikke kun gør den energivenlig men også økonomisk attraktiv.

Når du træder ind ad døren, mødes du af en lys og indbydende entre, der fører dig videre til husets hjerte - den store stue. Stuen er rummelig med mulighed for at indrette flere opholdszoner og eller værelser, mens køkkenet også er finde lige ved stue. Udestuen tilbyder et perfekt sted at nyde de skiftende årstider i komfortable omgivelser.

Ejendommen rummer tre gode værelser samt et badeværelse med brus på stueetagen. På første sal finder du endnu en stor stue, ideel som teenageafdeling eller hjemmekontor med udsigt over de omkringliggende grønne områder. Kælderen er praktisk indrettet med yderligere et badeværelse med brus, bryggers samt et stort disponibelt rum - perfekt til opbevaring eller hobbyaktiviteter.

Udenfor venter en vidunderlig ugenert have fyldt med forskellige miljøer og terrasser, hvor du kan nyde solen fra morgen til aften. Haven inviterer til leg for børnene eller afslapning for de voksne under åben himmel.

Villaens beliggenhed er optimal for børnefamilier; tæt på både skole og daginstitutioner samt smukke naturområder ideelle til gåture eller cykling. Selvom huset står flot vedligeholdt fremstår det også som en oplagt mulighed for dem der ønsker at sætte deres eget præg her og der.

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: Joel Ehrbahn Tanghøj



Adresse: Enghavegårdsvej 52, Nørre Herlev, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1442
Ejerudgift/md.: kr. 3.560

Dato: 11.05.2026





Adresse: Enghavegårdsvej 52, Nørre Herlev, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1442
Ejerudgift/md.: kr. 3.560

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hillerød
Matr.nr.: 4bn Herlev By, Nr. Herlev
BFE-nr.: 2254786
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1971/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.275.000
Grundværdi: 2.074.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.420.000
Grundlag for grundskyld: 1.659.200

Arealer**

Grundareal: 1.162 m²
Bolgareal i alt: 209 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 56 m²
Carport: 37 m²
Udhus: 13 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: 18.07.1931 - Dok om bidrag til Hagelse å, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt -

Planer

Lokalplan BV46 - Nr. Herlev

Tilbehør:

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

Emhætte, Samsung mikroovn, Gram køleskab, Atlas fryser, Siemens opvaskemaskine, Electrolux vaskemaskine, Philips tørretumbler. Sælger oplyser at lyset på emhætten ikke virker. Samt sneslynge

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Enghavegårdsvej 52, Nørre Herlev, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1442
Ejerudgift/md.: kr. 3.560

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For yderligere oplysning om dækningsforhold henvises til policen.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.400 Forbrug: 22.446 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Elvarme og varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme og varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen opvarmes med el/varmepumpe samt brændeovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

Områdeklassificeret:

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

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.

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Enghavegårdsvej 52, Nørre Herlev, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1442
Ejerudgift/md.: kr. 3.560

Dato: 11.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.442	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	10.951	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	5.048	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.429
Skorstensfejning	kr.	1.092	I alt	kr.	5.040.279
Rottebekæmpelse	kr.	118			
Husforsikring	kr.	8.064	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	42.715			

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: Enghavegårdsvej 52, Nørre Herlev, 3400 Hillerød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 256S1442
Ejerudgift/md.: kr. 3.560

Dato: 11.05.2026

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. 6: hovedstol kr. 1.275.000
Nr. 7: hovedstol kr. 925.000
Nr. 8: hovedstol kr. 500.000

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