

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Paduavej 25, 2300 København S

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	158
Kontant	14.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	7.191	Grund m ²	553
Byggeår/ombygget	1931/2014	Energimærke	

Sagsnr. **113-3208**

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

Sagsnr.: 113-3208
Ejerudgift/md.: kr. 7.191

Dato: 10.02.2026



Imponerende villa perfekt placeret i det eftertragtede Italienskvarter

Imponerende villa perfekt placeret i det eftertragtede Italienskvarter

Velkommen til denne unikke og charmerende villa beliggende i det eftertragtede Italienskvarter, 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.

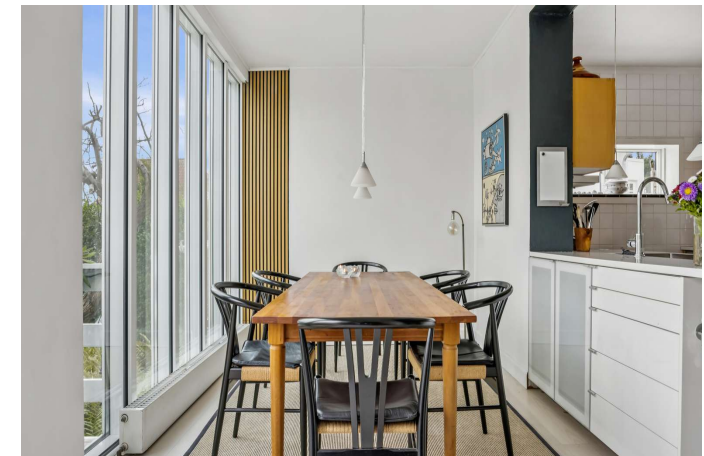
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dilsad Sahin

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

Sagsnr.: 113-3208
Ejerudgift/md.: kr. 7.191

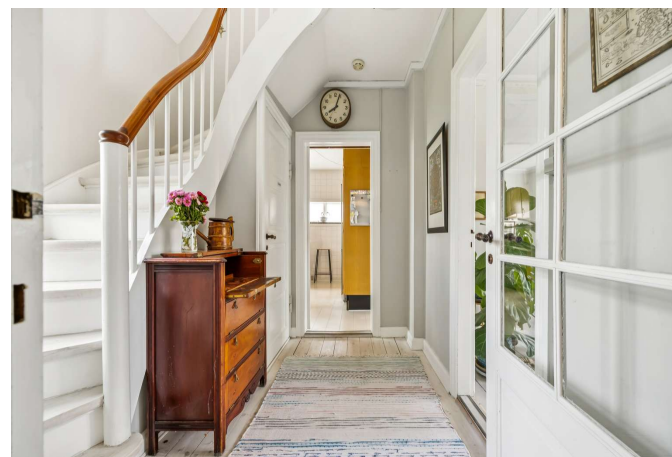
Dato: 10.02.2026



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

Sagsnr.: 113-3208
Ejerudgift/md.: kr. 7.191

Dato: 10.02.2026



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

Sagsnr.: 113-3208
Ejerudgift/md.: kr. 7.191

Dato: 10.02.2026



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

Sagsnr.: 113-3208
Ejerudgift/md.: kr. 7.191

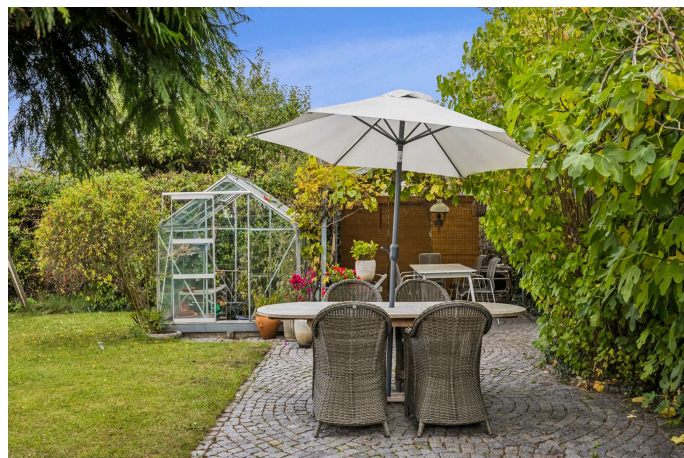
Dato: 10.02.2026



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

Sagsnr.: 113-3208
Ejerudgift/md.: kr. 7.191

Dato: 10.02.2026

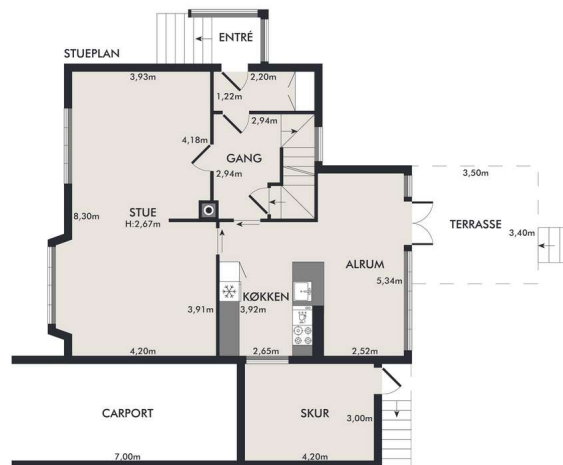


Adresse: Paduavej 25, 2300 København S
Kontantpris: kr. 14.495.000

Sagsnr.: 113-3208
Ejerudgift/md.: kr. 7.191

Dato: 10.02.2026

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

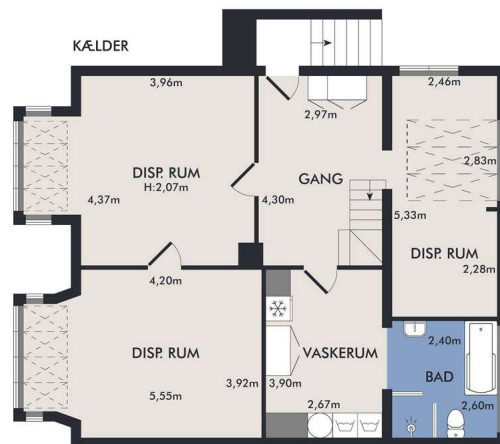
Vejledende plantegning uden ansvar

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

Sagsnr.: 113-3208
Ejerudgift/md.: kr. 7.191

Dato: 10.02.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 113-3208
Ejerudgift/md.: kr. 7.191

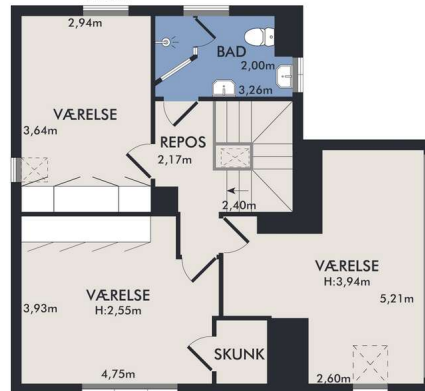
Dato: 10.02.2026

REAL



REAL

ALTERNATIV PLANTEGNING
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. 7.191

Dato: 10.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

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

Arealer*

Grundareal: 553 m²
- heraf vej 46 m²
Boligareal i alt: 158 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 93 m²
Carport: 35 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Tilbehør:

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

Komfur mrk. "Voss"Emhætte mrk. "Voss"Køle/fryseskab mrk. AEG"Opvaskemaskine mrk. "Siemens"Vaskemaskine mrk. "Bosch" og "Maysui"Tørretumbler mrk. "AEG"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 24.06.1918 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 18.06.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 13.08.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Fjernelsesdeklaration
- Nr. 4: 26.11.1923 - Dok om hegn, hegnsmur mv, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 5: 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) 1_F-I_13

Planer

Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: 113-3208
Ejerudgift/md.: kr. 7.191

Dato: 10.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenet.

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 4.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.900 Forbrug: 32 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

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.

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.

Stigning i grundejerforeningskontingent

Grundejerforeningskontingentet stiger med 5 % pr. 2026 (stigning på kr. 192,-) Det i salgsoptillingen anførte grundejerforeningskontingent er inkl. denne stigning.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke



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

Sagsnr.: 113-3208
 Ejerudgift/md.: kr. 7.191

Dato: 10.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	48.559	Kontantpris	kr. 14.495.000
Grundskyld	kr.	23.362	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 88.850
Renovation	kr.	3.205	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 15.991
Grundejerforening	kr.	4.035	I alt	kr. 14.599.841
Rottebekæmpelse 2026	kr.	133	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.	
Husforsikring	kr.	6.995		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 86.289		

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 76.714 md. / 920.565 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 63.349 md. / 760.192 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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. 7.191

Dato: 10.02.2026

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:

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

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.