



REAL

Odysseus Alle 19, 2650 Hvidovre

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår

Villa, 1 fam.
3.095.000
4.374
1935

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

87
4
774
F

Sagsnr. **211-5846**

RealMæglerne Charles Andersen

Ejendomsmæglere & valuarer / Menelaos Boulevard 71 / 2650 Hvidovre / Tlf. 36782274 / www.realmaeglerne.dk/2650

Salgsopstilling

Adresse: Odysseus Alle 19, 2650 Hvidovre
Kontantpris: 3.095.000

Sagsnr.: 211-5846
Ejerudgift/md.: 4.374

Dato: 25.06.2019



Beskrivelse:

Stilfuld og gedigen bygget muremestervilla med en helt fantastisk, ugenert og fredelig beliggenhed i det eftertragtede "Grækerkvarter". Kvarteret byder på fredelige villaveje i børnevenligt område med godt naboskab, centralt placeret i Hvidovre tæt på god skole (Dansborgskolen), børnehaver, indkøb og med kort afstand til S-togsstation og buslinier samt grønne områder m.m.

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: Mads Kilde



Adresse: Odysseus Alle 19, 2650 Hvidovre
Kontantpris: 3.095.000

Sagsnr.: 211-5846
Ejerudgift/md.: 4.374

Dato: 25.06.2019

"CHARMERENDE RØDSTENSVILLA I DET POPULÆRE GRÆKERKVARTER"

Stilfuld og gedigen bygget muremestervilla med en helt fantastisk, ugenert og fredelig beliggenhed i det eftertragtede "Grækerkvarter". Kvarteret byder på fredelige villaveje i børnevenligt område med godt naboskab, centralt placeret i Hvidovre tæt på god skole (Dansborgskolen), børnehaver, indkøb og med kort afstand til S-togsstation og buslinier, gode Idrætsfaciliteter v/Frihedens idrætscenter samt grønne områder m.m.

Her får du en velbygget 1½-plans rødstensvilla med kælder og rødt tegltag opført 1935 i en spændende arkitektur efter datidens byggeperiode. Ejendommen er løbende blevet vedligeholdt med bl.a. delvis udskiftet termovinduer ligesom ydervæggene er blevet omfuget m.m.

Opvarmet med naturgasfyr.

Ejendommens boligareal er på 87 kvm. samt god og anvendelig kælderetage på 49 kvm. Desuden muret garage på 20 kvm., overdækning på 38 kvm

På grunden forefindes også en carport og 3 stk. udhuse samt et brændeskur og et drivhus. Det oplyses, at disse nævnte bygninger ikke er godkendt i kommunen.

Huset Indh: Stort vindfang, entre med trappe til 1. sal, hyggeligt køkken, dobbeltstue med brændeovn og udgang til den overdækkede terrasse samt baghaven. På 1. sal: Repos, dejligt soveværelse, børneværelse, badeværelse med bruseniche. I kælderen: Forrum, godt disponibelt rum med varme, toilet, vaskerum.

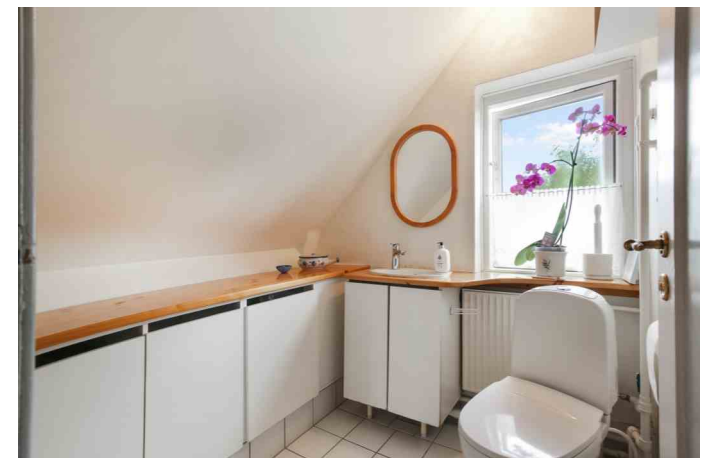
Stor, dejlig og solrig have med mange frugttræer, bede og små hyggekrege.

Denne ejendom skal opleves. besigtigelse efter aftale.

Adresse: Odysseus Alle 19, 2650 Hvidovre
Kontantpris: 3.095.000

Sagsnr.: 211-5846
Ejerudgift/md.: 4.374

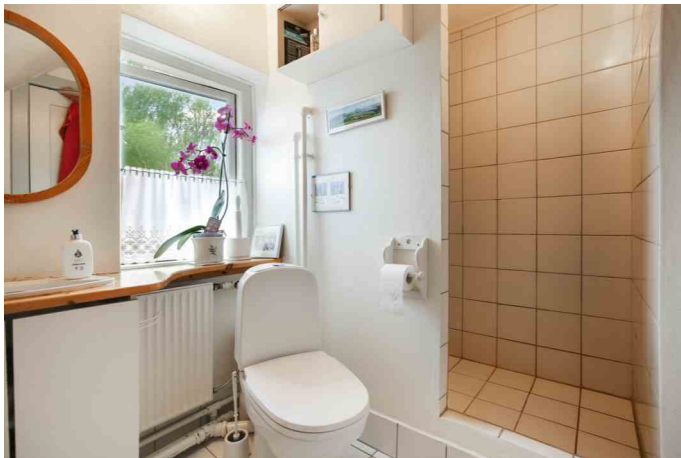
Dato: 25.06.2019



Adresse: Odysseus Alle 19, 2650 Hvidovre
Kontantpris: 3.095.000

Sagsnr.: 211-5846
Ejerudgift/md.: 4.374

Dato: 25.06.2019



Adresse: Odysseus Alle 19, 2650 Hvidovre
Kontantpris: 3.095.000

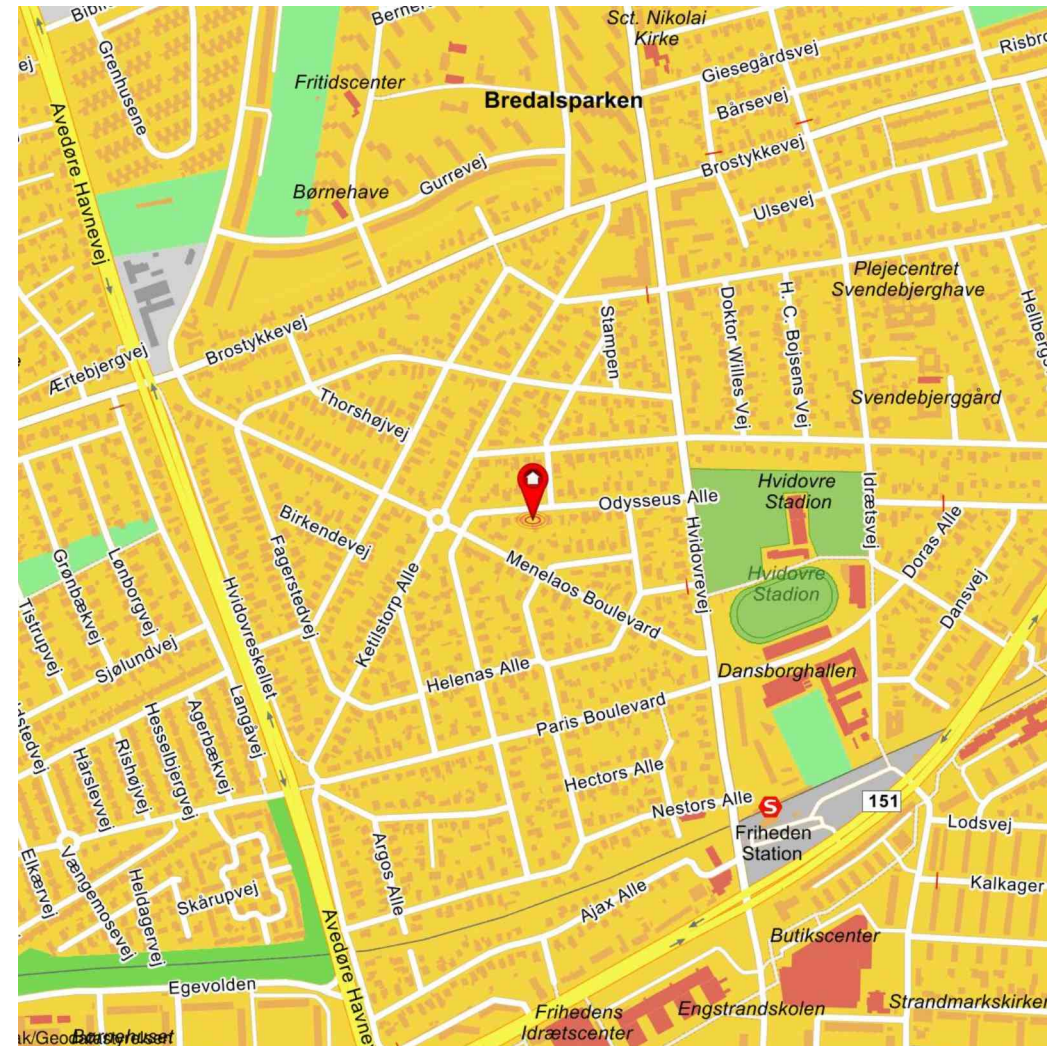
Sagsnr.: 211-5846
Ejerudgift/md.: 4.374

Dato: 25.06.2019

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Odysseus Alle 19, 2650 Hvidovre
Kontantpris: 3.095.000

Sagsnr.: 211-5846
Ejerudgift/md.: 4.374

Dato: 25.06.2019





Adresse: Odysseus Alle 19, 2650 Hvidovre
Kontantpris: 3.095.000

Sagsnr.: 211-5846
Ejerudgift/md.: 4.374

Dato: 25.06.2019

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: Ejendomsvurdering
Kommune: Hvidovre
Matr.nr.: 24 IN Hvidovre By, Strandmark
BFE-nr.: 7028866
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1935

Arealer

Grundareal udgør: 774 m²
Grundareal ifølge: Ejendomsvurdering
Hovedbyg. bebyg. areal: 57 m²
Kælderareal: 49 m²
Udnyttet tagetage: 38 m²
Boligareal i alt: 87 m²
Andre bygninger: 58 m²
- heraf Garage 20 m²
- heraf Overdækket terrasse 38 m²
Bygningsareal ifølge: BBR-ejermeddelelse
- af dato: 01.04.2019

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2018
Offentlig ejendomsværdi: 2.050.000 kr.
Heraf grundværdi: 1.120.300 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.312.500 kr.
Grundskatteloftværdi:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Elkomfur, emhætte, køleskab, vaskemaskine.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

27.01.1920 lyst dok. om vejret mv
04.10.1921 lyst dok. om bebyggelse, benyttelse mv., forsynings-/afløbsledninger mv,
prioritet forud for pantegæld, tillige lyst pantstiftende,
22.02.1933 lyst dok. om Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerf mv., Resp lån i off
midler, tillige lyst pantstiftende.

Desuden er byplanvedtægt nr. 14 gældende for området, ligesom kommuneplanen for
Hvidovre er gældende.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Odysseus Alle 19, 2650 Hvidovre
Kontantpris: 3.095.000

Sagsnr.: 211-5846
Ejerudgift/md.: 4.374

Dato: 25.06.2019

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos GF- Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Codan Forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.316 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Opvarmning ved centralvarme fra naturgasfyr.
Supplerende varmekilde: Brændeovn.

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 K2 og K3.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret K2, K3 eller U/N.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 23.05.2019 med energiklassifikation: F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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



Adresse: Odysseus Alle 19, 2650 Hvidovre
Kontantpris: 3.095.000

Sagsnr.: 211-5846
Ejerudgift/md.: 4.374

Dato: 25.06.2019

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	28.925	Kontantpris/udbetaling	3.095.000
Husforsikring	5.642	Halv ejerskifteforsikringspræmie	5.454
Ejendomsværdiskat	13.125	Tinglysningsafgift af skødet	20.260
Renovation	4.000	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	10.000
Skorstensfejning	800	I alt	3.130.714

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

Ejerudgift i alt 1 år

52.492

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 155.000 Brutto ekskl. ejerudgift 12.572 md./ 150.860 år Netto ekskl. ejerudgift 10.989 md./ 131.872 år v/26,22%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Standardfinansiering

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 22.06.2019

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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Odysseus Alle 19, 2650 Hvidovre
Kontantpris: 3.095.000

Sagsnr.: 211-5846
Ejerudgift/md.: 4.374

Dato: 25.06.2019

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fra- dragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garanti- stillelse	Kontant regulering
KD/% Obligationslån	Obligationslån	1.000.000	1.000.000	1.006.000	DKK	0			-1,00			Nej	

Forsikringsforhold:

Ifølge foreliggende forsikringscertifikat fra GF Forsikring kan der for ejendommen tegnes sædvanlig villaforsikring. Se dog tilbud for særlige forhold, forbehold og betingelser. Den oplyste forsikringspræmie er anslået.
Ejendommens fremtidige forsikringsforhold er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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

Se flere tilbud på vores hjemmeside :

www.realmaeglerne.dk/2650

Hvis du har specielle ønsker, må du endelig kontakte os.

Har du en bolig, du overvejer at sælge i Københavns-området? Så giver vi dig gerne en uforpligtende salgsvurdering og et overblik over salgsmulighederne, omkostningerne og det forventede salgsprovenu.

Ønsker du et finansieringstilbud på boligen? Kontakt os for henvisning til een af vores samarbejdspartnere, der uforbindende vil kunne give dig et tilbud på en god og billig finansiering af boligen i forbindelse med et påtænkt køb.