



Ahornvej 23
2791 Dragør

PRIS	5.900.000
UDBETALING	295.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	32.120
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	25.941
EJERUDGIFT (MD.)	3.758
BOLIGAREAL	123 m ²
GRUNDAREAL	976 m ²
VÆRELSE	2
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1976
SAGSNUMMER	5550000060
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	C

Lys og gennemført bolig med loft til kip og frodig have – tæt på vand og natur i Dragør

Salgsopstilling

Formulærens 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: Ahornvej 23, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 5.900.000

Sagsnr.: 5550000060
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 6.8.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Ahornvej 23 – en stilren, kvalitetsrenoveret bolig i ét plan, oplagt til det voksne par, der ønsker lys, ro og arkitektonisk harmoni i grønne omgivelser. Beliggende i Søvang – et roligt og eftertragtet villakvarter i det sydlige Dragør – bor du kun ca. 450 meter fra Øresunds kyst og under 3 km fra den charmerende gamle bymidte med havn, specialbutikker og hyggelige spisesteder.

Huset er nænsomt opdateret med høje materialekrav og gennemtænkt funktion. Stuen har loft til kip og får et generøst lysindfald fra både store glasskydedøre mod haven og et højt, trekantet gavlvindue – en arkitektonisk detalje, der løfter hele rummet.

Stuen er i åben forbindelse med det elegante køkken med ædeltræsfronter, corianbordplade, hvidevarer fra Miele og ovenlys, der giver et lyst og luftigt arbejdsmiljø.

Boligen rummer desuden soveværelse, ekstra værelse til gæst eller kontor, to toiletter (det ene med bad), lukket garage og skur samt et effektivt solcelleanlæg, der gør boligen både grøn og økonomisk. Alt fremstår velholdt og uden kompromis.

Haven er sydvendt, privat og allerede i sig selv en lille oase. Men det bedste af det hele: Haven kan mere end fordobles, da der kan tilkøbs den tilstødende grund, som allerede er forbundet med ejendommen – en sjælden mulighed for ekstra luft, lys og potentiale.

Søvang er omgivet af natur med højt til himlen. Du bor i cykelafstand til Kongelunden og Pinseskoven – naturområder med skov, sø, fugleliv og stier til både løb, cykling og rolige gåture. Og er du til golf, er klubhuset mindre end 2 km væk, mens der blot er 600 meter til tennisklubben.

Kort sagt: Et hjem, hvor du kan trække dig tilbage i en bolig med kvalitet i alle detaljer, rolig beliggenhed og adgang til både hav, skov og sport.

Få en virtuel fremvisning her:

<https://my.matterport.com/show/?m=Ydkk1dmbd3Q>

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: Morten Lind

Adresse: Ahornvej 23, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 5.900.000

Sagsnr.: 5550000060
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 6.8.2025



Adresse: Ahornvej 23, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 5.900.000

Sagsnr.: 5550000060
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 6.8.2025



Adresse: Ahornvej 23, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 5.900.000

Sagsnr.: 5550000060
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 6.8.2025



Adresse: Ahornvej 23, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 5.900.000

Sagsnr.: 5550000060
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 6.8.2025



Få virtuel fremvisning her:



*Vejledende tegninger uden ansvar

Adresse: Ahornvej 23, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 5.900.000

Sagsnr.: 5550000060
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 6.8.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Dragør
Matr.nr.: 41eh St. Magleby By, St. Magleby
BFE-nr.: 2034259
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 2.300.000,00
Grundværdi: 1.108.200,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.840.000,00
Grundlag for grundskyld: 886.560,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	976 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	123 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	123 m ²
Andre bygninger:	29 m ²
-heraf Garage	29 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

22.8.1889 Dok om vej mv, flækkegrøft Landsarkivnr. 524/525
26.10.1920 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejudlæg eller forpligtelse hertil.
Landsarkivnr. 6 Q 2792
28.6.1929 Dok om grundejerforening mv, vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
2.12.1997 Dok om luftfartshindringer mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: G/F Søvang
Pligt til medlemskab: Nej
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

type: Kogelade mærke: Miele
type: Indbygningsopvaskemaskine mærke: Miele
type: Køl/frys kombination mærke: Miele
type: Oven mærke: Miele
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ahornvej 23, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 5.900.000

Sagsnr.: 5550000060
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 6.8.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: anslået tilbud pga. off. tilgængelige prislister hos Alm. Brand

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: for ændringer i priser

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: Alm. Brand

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

Adresse: Ahornvej 23, 2791 Dragør		Sagsnr.: 5550000060		Dato: 6.8.2025	
Kontantpris: kr. 5.900.000		Ejerudgift/md.: kr. 3.758			
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.384,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.900.000,00
Grundskyld 2023	kr.	27.118,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	37.250,00
Husforsikring	kr.	6.588,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	
Grundejerforening 2025	kr.	2.000,00	I alt	kr.	5.937.250,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr.	45.090,00			

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

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge 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: 295.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 32.120 md./ 385.442 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 25.941 md./ 311.298 år v/ 25,41 %
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: 6.8.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Ahornvej 23, 2791 Dragør Kontantpris: kr. 5.900.000	Sagsnr.: 5550000060 Ejerudgift/md.: kr. 3.758	Dato: 6.8.2025
---	--	----------------

<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.	<u>Gæld udenfor købesummen:</u>
--	---

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	1,00			0				