



D B Dirchsens Alle 95, 2791 Dragør
Sagsnr.: 29303863

Kontantpris	6.295.000
Udbetaling	315.000
Ejerudgifter/mdr.	4.874
Brt./Nt. ekskl. ejerudg.	33.784/27.330
Grund	716 m²
Bolig/kælder	149/- m²
Rum/værelser	5/4
Opført/ombygget	1968 / 2023
Energimærke	B

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: D B Dirchsens Alle 95, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 29303863
Ejerudgift/md.: kr. 4.874

Dato: 11-02-2026



Beskrivelse:

Indflytningsklart, lyst og lækkert hjem på 149 m², beliggende attraktivt på Dragør Nordstrand. Her bor du i dejlige omgivelser med kort og nem adgang til skole, institutioner, bus og træningscentre – og samtidig tæt på den blå badebro, Dragørs hyggelige byliv, gode spisesteder og den smukke, kystnære natur, som området er kendt for.

Huset er i de seneste år blevet gennemgribende istandsat og fremstår i dag totalrenoveret både udvendigt og indvendigt. Der er lagt stor vægt på energioptimering og komfort, og resultatet er et dejligt, varmt og moderne hjem med lave driftsomkostninger og en gennemført stil. Ydervæggene er isoleret med 50 mm Kingspan, hvorefter facaden er pudset op og malet hvid, hvilket giver et flot og tidløst udtryk. Vinduer og yderdøre er udskiftet til energivenlige 3-lags løsninger fra Rational med fine sprosser. Taget er ligeledes opdateret med udskiftning af nogle tagplader, nye vindskeder og en rensning samt maling i mat sort, som klæder husets arkitektur. På førstesalen er der skabt en fantastisk rumfølelse med åbent til kip og fritlagte bjælker, mens fire ovenlysvinduer sørger for et smukt lysindfald og en let og luftig atmosfære. Her er desuden en meget stor garage med plads til både bil og stort værksted.

Indvendigt er hele huset moderniseret med nye rørinstallationer, nye radiatorer på førstesalen samt gulvvarme på badeværelset og i hele stueetagen, som desuden er efterisoleret med Schlüter Bekotec Therm-måtter. Overalt er der lagt nye vinyl akustikgulve i den farven washed oak, som skaber sammenhæng og ro i boligen. Køkkenet er helt nyt fra Vordingborg og fremstår stilrent og funktionelt med emhætte integreret i kogepladen, og bryggerset er ligeledes udført i samme stil. Der er desuden installeret kalkfilter, og huset opvarmes effektivt med luft-til-vand varmepumpe, hvilket sikrer et meget lavt energiforbrug året rundt. Haven er opgraderet med helt nyt raftehegn samt både nyanlagt fliseterrasse og træterrasse, der giver perfekte rammer for udeliv, afslapning og hyggelige stunder. Alt i alt er dette en sjældent gennemført bolig, som man bare føler sig virkelig godt tilpas i.

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.

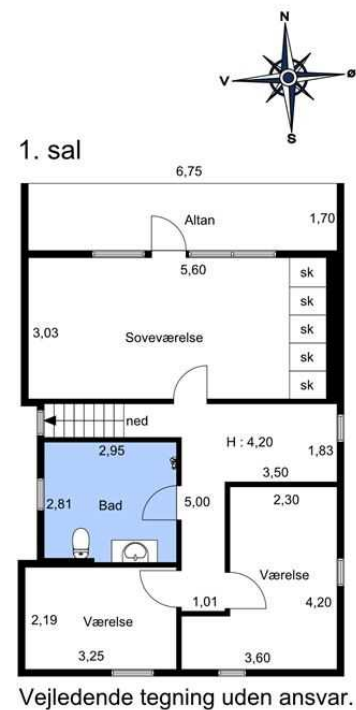
Ansvarlig ejendomsmægler: Malene Harild

Adresse: D B Dirchsens Alle 95, 2791 Dragør
Kontantpris 6.295.000

Sagsnr.: 29303863

Ejerudgift/md.: 4.874

Dato: 11-02-2026



Adresse: D B Dirchsens Alle 95, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 29303863
Ejerudgift/md.: kr. 4.874

Dato: 11-02-2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Ifølge: BBR
Kommune: Dragør
Matr.nr.: 50ab St. Magleby By, St. Magleby
BFE-nr.: 2034530
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Jf. ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1968/2023

Arealer *

Grundareal: 716 m²
Boligareal i alt: 149 m²
- heraf Stueplan: 87 m²
- heraf 1. sal: 62 m²
Øvrige arealer:
Udnyttet tagetage: 62 m²
Carport: 42 m²
- heraf Udhus (Integreret): 11 m²
Overdækket areal: 39 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.310.000
Grundværdi: 4.283.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.448.000
Grundlag for grundskyld: 3.426.400

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Byplanvedtægt: Se ejendomsdatarapport
Kommuneplan/Rammeområde: Kommuneplan 2022
Kommuneplan/Rammeområde: Kommuneplanrevision 2017
Lokalplan: LP79 Temalokalplan for udendørs opholdsarealer over stueplan i villaområder

Se ejendomsdatarapport herom.

Servitut nr. 1 - d. 30.10.1944 Dok. om byggehøjder mm
Servitut nr. 2 - d. 03.04.1950 Dok. om bebyggelse, beplantning
Servitut nr. 3 - d. 25.02.1966 Dok. om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Servitut nr. 4 - d. 13.03.1967 Dok. om grundejerforening, forsynings-/afløbsledninger, gangsti, hegn mv. tillige lyst pantstiftende
Servitut nr. 5 - d. 28.02.1969 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv

Tilbehør:

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

Kølefryseskab: Siemens KI86VVSE0, kogeplade m. emhætte: Bosch PIE811B15E, ovn: Siemens HR278GCR1S iQ500, opvaskemaskine: AEG FSB64907Z, vaskemaskine: Blomberg, tørretumbler: Blomberg.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: D B Dirchsens Alle 95, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.295.000Sagsnr.: 29303863
Ejerudgift/md.: kr. 4.874

Dato: 11-02-2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja

Forbehold: Se husforsikringspolice herom.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 7.500 Forbrug: 4.944 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme (varmepumpe)

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede varmemeforbrug jf. ejendommens energimærke

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 Rødt hus Gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som Risiko for brand

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:**Byzoneforurening:**

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

Digerne i Dragør:

Der er i Dragør Kommune igangsat undersøgelse omkring evt. forhøjelse af digerne langs hele Dragør Kommune på i alt 13 km.

På nedenfor link kan man finde alle relevante oplysninger herunder løsningsmodeller, økonomi og selve debatten herom.

www.dragoer.dk/vores-kommune/en-kommune-i-udvikling/diger-i-dragoer.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2026. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2026 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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 i 2026.

Adresse: D B Dirchsens Alle 95, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 29303863
Ejerudgift/md.: kr. 4.874

Dato: 11-02-2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat:	kr. 17.584,00	Kontantpris kr. 6.295.000,00
Grundskyld:	kr. 27.753,84	Tinglysningsafgift af skødet kr. 39.650,00
Husforsikring:	kr. 9.576,00	Købers andel af ejerskifteforsikring kr. 9.583,00
Grundejerforening 2026:	kr. 300,00	Køberrådgivning kr. 8.000,00
Renovation 2026:	kr. 3.130,00	Indskud til grundejerforening kr. 300,00
Rottebekæmpelse 2026:	kr. 142,42	I alt: kr. 6.352.533,00
	kr.	
	kr.	
	kr.	
	kr.	
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1.år:	58.486,26	

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: 315.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 33.784 md./ 405.403 år. Netto **ex** ejerudgift: 27.330 md./ 327.956 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: 11-02-2026. 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: 01/07-01/01 **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.

Adresse: D B Dirchsens Alle 95, 2791 Dragør
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 29303863
Ejerudgift/md.: kr. 4.874

Dato: 11-02-2026

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

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Nordea Kredit A/S OA	Obligation	4.040.171	4.040.171	4.070.208	DKK	4,000 /	255.184,85	30	4,6	0,00		Nej	0,00

Foreningsforhold:

Grundejerforening el.lign: Ja
Navn: G/F Godthåb
Medlemspligt: Ja
Sikkerhed til forening: Ja, kr. 13.000,00
i form af: Byrde lyst PS
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Vi ved, bolighandel er en stor ting

Vi ved, at det er en stor beslutning at handle bolig - ikke mindst økonomisk. Ofte er boligen den største investering, vi har, og det er vigtigt at blive ført trygt igennem handlen. Derfor gør vi altid vores bedste for at give dig en god og professionel bolighandel.

50 års erfaring med boligrådgivning

EDC er Danmarks største mæglerkæde, og vi har hjulpet danskerne godt videre i mere end 50 år. Det er vi stolte af, og det vil vi gerne bevare. Derfor gør vi os umage hver dag - og det bliver vi ved med. For erfaring giver ro i maven og tryghed i bolighandlen.

Ring og chat hver dag fra 8-22

Har du spørgsmål, kan du ringe eller chatte med os hver dag fra 8-22 - også i weekenden. Så kan du nemt f.eks. bestille et Salgstjek eller booke en fremvisning. For os handler det nemlig om at være der, når det passer dig.

Skal du sælge?

Overvejer du at sælge din bolig, hjælper vi dig gerne med det. Vi er dagligt i kontakt med mange seriøse købere på boligjagt, der er klar til at handle. Derudover kan vi rådgive dig i forhandlingen, gennemgå de relevante dokumenter og meget mere.

Ring eller chat med os hver dag mellem 8-22

Bestil en
fremvisning
allerede i dag

32 53 11 00
293@edc.dk



Living ApS

Vestgrønningen 2
2791 Dragør
Telefon 32 53 11 00
CVR 31936071
Mail: 293@edc.dk