

REAL



Uldumvej 3, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	164
Kontantpris	6.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.454	Grund m2	847
Byggear	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0658**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

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: Uldumvej 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-0658
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske villa beliggende på en rolig, lukket vej i det eftertragtede Nørremarken. Denne ejendom er et sandt fund for den moderne familie, der ønsker plads, komfort og en ideel beliggenhed tæt på både byliv og natur. Med et boligareal på hele 164 kvadratmeter tilbyder denne villa masser af plads til at udfolde sig.

Huset blev oprindeligt bygget i 1973 og har siden gennemgået en omfattende modernisering med en stilfuld tilbygning fra 2018. Den familievenlige planløsning byder velkommen med en rummelig entré, hvor der er god plads til overtøj og sko. Herfra træder man ind i det imponerende alrum, som er husets hjerte. Det åbne køkkenområde præsenterer sig flot med masser af skabsplads og en praktisk køkkenø, der indbyder til madlavning og samvær.

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: Anders Riis



Adresse: Uldumvej 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-0658
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 29.01.2026

Det store alrum modtager et smukt lysindfald fra flere sider, hvilket skaber en lys og imødekommende atmosfære. Fra alrummet er der adgang til den nyere tilbygning, som rummer en ekstra stue med loft til kip samt ovenlys vinduer – her kan familien nyde hyggelige stunder året rundt. Tilbygningen inkluderer også et ekstra værelse med walk-in closet samt gulvvarme for optimal komfort.

Modsat tilbygningen finder du tre gode værelser samt to nyere badeværelser udført i flotte materialer – begge udstyret med gulvvarme for maksimal velvære. Et praktisk bryggers gør hverdagen nemmere ved at give ekstra opbevaringsplads.

Udendørs venter en skøn sydvestvendt have, hvor solen kan nydes hele dagen lang. En dejlig terrasse strækker sig langs huset og giver rig mulighed for afslapning eller grillhygge om sommeren. Derudover er der plads til bilen i indkørslen samt et skur til opbevaring.

Nørremarken byder på lukkede stisystemer perfekt for børnefamilier samt nem adgang til skolefaciliteter indenfor kort afstand. Området har et stærkt lokalt sammenhold og anses som yderst trygt at bo i.

Adresse: Uldumvej 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-0658
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 29.01.2026



Adresse: Uldumvej 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-0658
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 29.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Uldumvej 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-0658
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	1 ud Gl. Køgegård Hgd., Køge Jorder
BFE-nr.:	5301169
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1973

Arealer*

Grundareal:	847 m ²
Boligareal i alt:	164 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	28 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 22.05.1969 - Byplanvedtægt nr. 5
Nr. 2 lyst d. 26.02.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt forbud mod
pantsætning af den ubebyggede grund forkøbsret for Køge kommune mv

Planer

Lokalplan nr. 5
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.282.000 kr.
Grundværdi:	2.815.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.425.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.252.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Dato: 29.01.2026



Adresse: Uldumvej 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-0658
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.471	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.295.000
Grundskyld	kr.	11.936	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.947
Husforsikring	kr.	6.210	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.650
Renovation	kr.	5.044			
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	6.346.597
Rottebekæmpelse	kr.	179	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		41.453			

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 **ekskl.** ejerudgift 33.764 md./ 405.167 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.445 md./ 329.342 år v/24,90%
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: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Uldumvej 3, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 150-0658
Ejerudgift/md.: kr. 3.454

Dato: 29.01.2026

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 oplyste

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	1.298.395	1.298.395	1.306.944	DKK	2,34	39.231	25,50	2,92			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Nørremarkens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn - Siemens

Kogeplade - Siemens

Emhætte - Siemens

Mikroovn - Siemens

Køle/fryseskab - Siemens

Opvaskemaskine - Bosch

Vaskemaskine - Whirlpool

Tørretumbler - Beko

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

Hos Realmæglerne sætter vi pris på Køge
Køge er noget helt særligt. Her får du både pulserende byliv, storslået natur, familievenlige lokal områder og gode transportmuligheder til København.

Skal du sælge din bolig i Køge?

I Køge er vi på hjemmebane. Vi kender alle de unikke områder, og vi ved, hvad kunderne efterspørger. Vi ved, hvordan vi skal fremføre din bolig for at matche købere. Igennem hele salgsprocessen har du én fast kontaktperson. Med os som din ejendomsmægler i Køge har du til alle tider et overblik over din boligsituation.