

REAL



Kystvejen 70, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	108
Kontantpris	5.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.081	Grund m2	760
Byggeår/ombygget	1950/1996	Energimærke	F

Sagsnr. **150-1345**

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: Kystvejen 70, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 150-1345
Ejerudgift/md.: kr. 4.081

Dato: 01.04.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa, der kombinerer klassisk charme med moderne bekvemmeligheder. Belliggende direkte ud til havet på den eftertragtede Kystvejen i Strøby Egede, tilbyder denne ejendom en unik mulighed for at opleve kystlivets glæder hver dag. Med et etageareal på 157 kvadratmeter fordelt over en veldisponeret planløsning, er dette hjem ideelt for dem, der søger både komfort og stil.

Villaen blev oprindeligt bygget i 1950, men har gennemgået omfattende renoveringer for at sikre dens fremragende stand. Taget blev skiftet i 2001, og en smuk tilbygning fra 2003 har yderligere forbedret boligens funktionalitet og æstetik. Når du træder ind via den brugbare kælderindgang, bliver du mødt af et praktisk entréområde samt flere disponible rum inklusive et vinrum og bryggers – perfekt til opbevaring eller hobbyprojekter.

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: Kystvejen 70, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 150-1345
Ejerudgift/md.: kr. 4.081

Dato: 01.04.2026

Stueplanet byder på et elegant køkken fra INVITA, hvor madlavningen bliver en fornøjelse takket være de moderne faciliteter og det stilrene design. Den store stue er hjertet af hjemmet med sin imponerende panoramaudsigt over havet – her kan du nyde synet af bølgerne året rundt. Tilbygningen med ovenlys giver ekstra lysindfald og åbner op for endnu mere betagende udsigt over vandet.

Boligen rummer også et stort værelse samt et badeværelse udstyret med gulvvarme for optimal komfort. Alt fremstår flot vedligeholdt og indflytningsklart, så du kan flytte direkte ind uden bekymringer.

Udendørsarealerne er lige så imponerende som interiøret. En stor terrasse omkranser huset og inviterer til afslapning under åben himmel med lyden af havets brusen som baggrundsmusik. Den skønne baghave byder på udekøkken samt terrasseområder omgivet af grønne miljøer – perfekt til sommerens grillfester eller stille stunder i naturen.

Med plads til fire biler i den rummelige indkørsel er logistikken let klaret. Ejendommens beliggenhed gør det nemt at nå både Køge centrum samt lokale skoler og indkøbsmuligheder indenfor kort afstand.

Adresse: Kystvejen 70, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 150-1345
Ejerudgift/md.: kr. 4.081

Dato: 01.04.2026

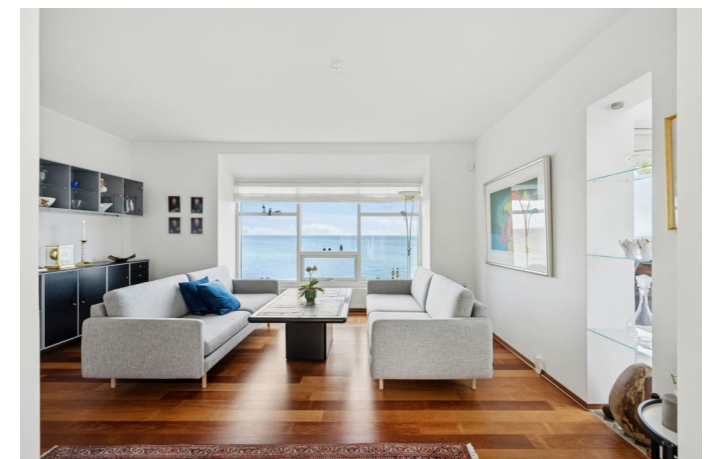
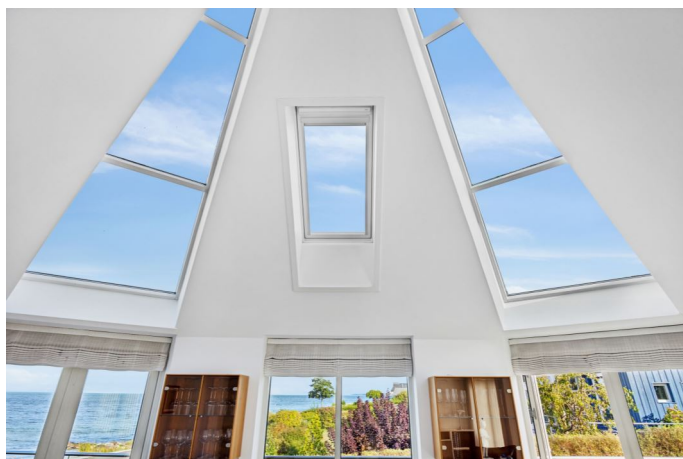




Adresse: Kystvejen 70, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 150-1345
Ejerudgift/md.: kr. 4.081

Dato: 01.04.2026

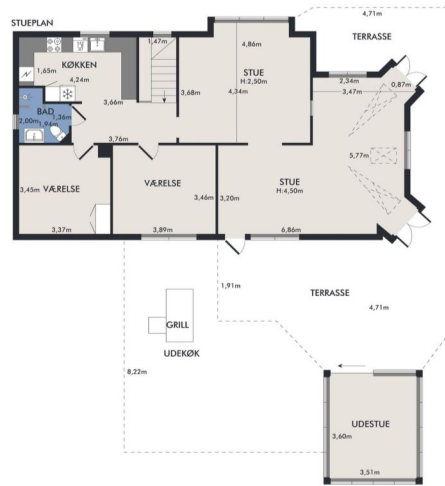




Adresse: Kystvejen 70, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 150-1345
Ejerudgift/md.: kr. 4.081

Dato: 01.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

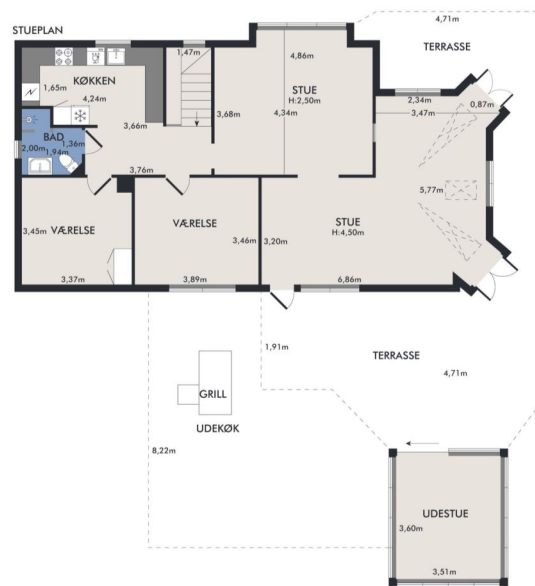




Adresse: Kystvejen 70, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 150-1345
Ejerudgift/md.: kr. 4.081

Dato: 01.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Kystvejen 70, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 150-1345
Ejerudgift/md.: kr. 4.081

Dato: 01.04.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	5 ag Strøby By, Strøby
BFE-nr.:	2575687
Zonestatus:	By og sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1950/1996

Arealer*

Grundareal:	760 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	49 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 30.06.1945 - Dok om hegn, hegnsmur mv

Planer

Lokalplan nr. 195 & Lokalplan 2-14
Ejendommen er beliggende i Stevns Kommune og derfor omfattet af Stevns Kommuneplan 2021-2033. Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen. Kommuneplanen for Stevns kommune kan hentes på nedenstående link:
<https://dokument.plandata.dk/11_9711360_1625222847969.pdf>

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.
Nr. 1 lyst d. 30.06.1945 lbnr. 909700-19 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.685.000 kr.
Grundværdi:	3.461.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.948.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.768.800 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.

Adresse: Kystvejen 70, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 150-1345
Ejerudgift/md.: kr. 4.081

Dato: 01.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice

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.

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Electricitet og varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Det årlige varmekonsum består af 899,1 m³ naturgas a kr. 10.200,- samt 15.340 kWh elektricitet a kr. 17.800,-

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.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke F.

Adresse: Kystvejen 70, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 150-1345
Ejerudgift/md.: kr. 4.081

Dato: 01.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.035	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.595.000
Grundskyld	kr.	22.981	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.187
Husforsikring	kr.	6.110	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.450
Renovation	kr.	4.571	I alt	kr.	5.641.637
Grundejerforening, Ikke medlemspligt	kr.	125			
Rottebekæmpelse	kr.	147			

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

48.969

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/nettoydelelse 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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.730 md./ 368.757 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.960 md./ 299.521 år v/25,00%
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: 01.04.2026
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: 1/8 - 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.

Adresse: Kystvejen 70, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 150-1345
Ejerudgift/md.: kr. 4.081

Dato: 01.04.2026

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:

Intet oplyst

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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.880.000	3.096.463	2.995.090	DKK	3,56	126.871	22,50	3,66			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Kystvejens Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Komfur - Siemens

Emhætte - Siemens

Tørretumbler - Gorenje

Køleskab - Siemens

Opvaskemaskine - Blomberg

Vaskemaskine - Siemens

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.