

REAL



Vordingborgvej 438, Rode, 4690 Haslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	175
Kontantpris	3.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.115	Grund m2	2.086
Byggeår/ombygget	1934/2003	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1125**

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: Vordingborgvej 438, Rode, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1125
Ejerudgift/md.: kr. 2.115

Dato: 17.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke villa fra 1934, der byder på hele 175 kvadratmeter bolig i to plan. Her får du en sjælden mulighed for at bo i et hjem, der kombinerer klassisk charme med moderne bekvemmeligheder. Boligen er indflytningsklar og velholdt, hvilket gør det nemt for dig at flytte direkte ind og begynde at nyde livet i disse skønne omgivelser.

Villaen rummer et stort køkken med plads til spisebord, hvor familien kan samles om måltiderne. De to lyse stuer ensued giver rig mulighed for både afslapning og underholdning af gæster. I forlængelse af bryggerset finder du et rummeligt badeværelse og toilet, som sikrer komfort for hele familien.

På første sal venter fire gode værelser samt et stort repos med hems, perfekt til børnenes legeområde eller som en hyggelig læsekrog. Udenfor breder den store have sig ud med sin egen lille sø fyldt med karper – en sand oase af ro og natur lige uden for døren.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis



Adresse: Vordingborgvej 438, Rode, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1125
Ejerudgift/md.: kr. 2.115

Dato: 17.09.2025

I haven finder du også et større badebassin placeret strategisk så udsigten over de grønne enge kan nydes fuldt ud. Det store ude skur tilbyder alsidige anvendelsesmuligheder, brug det som opbevaringsrum, værksted eller omdan det til festlokale når familie arrangementerne kalder.

Beliggenheden er ideel, tæt på indkøbsmuligheder, offentlig transport samt skole og daginstitutioner. Med kun 15 minutters kørsel til Køge og kort afstand til motorvejen mod København får du her den perfekte kombination af landlig idyl og byens bekvemmeligheder.

En bolig som skal ses og opleves.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

Adresse: Vordingborgvej 438, Rode, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1125
Ejerudgift/md.: kr. 2.115

Dato: 17.09.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Vordingborgvej 438, Rode, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1125
Ejerudgift/md.: kr. 2.115

Dato: 17.09.2025



Stue



Spisestue



Gang



Gang



Entre



Bryggers

Adresse: Vordingborgvej 438, Rode, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1125
Ejerudgift/md.: kr. 2.115

Dato: 17.09.2025



Ejendommen



Værelse



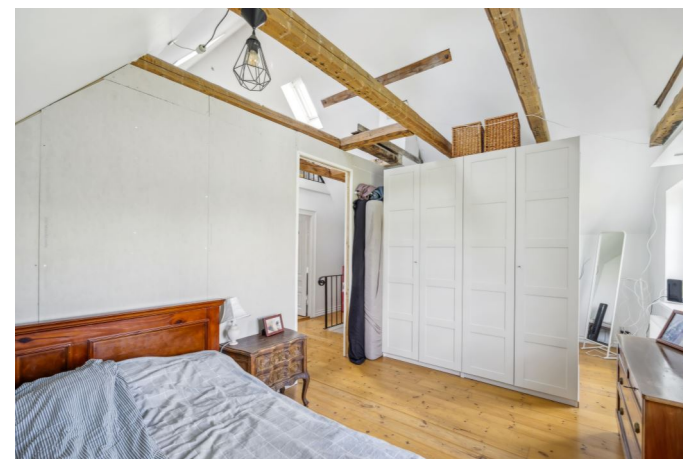
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Vordingborgvej 438, Rode, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1125
Ejerudgift/md.: kr. 2.115

Dato: 17.09.2025



Køkken



Repos



Badeværelse



Køkken



Ejendommen



Andet

Adresse: Vordingborgvej 438, Rode, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1125
Ejerudgift/md.: kr. 2.115

Dato: 17.09.2025



Andet



Udsigt



Andet



Ejendommen



Have

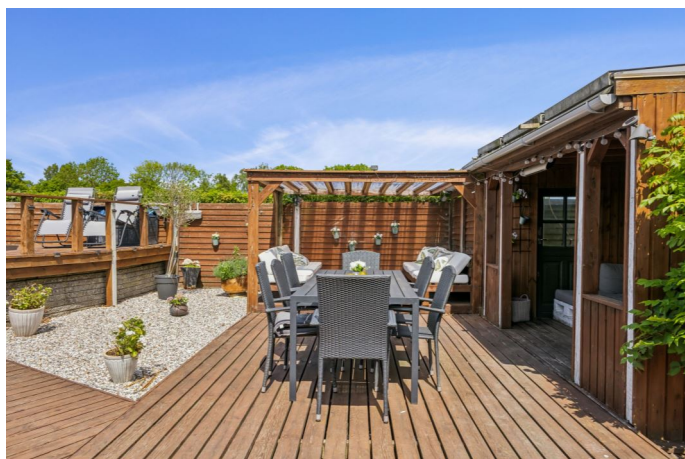


Ejendommen

Adresse: Vordingborgvej 438, Rode, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1125
Ejerudgift/md.: kr. 2.115

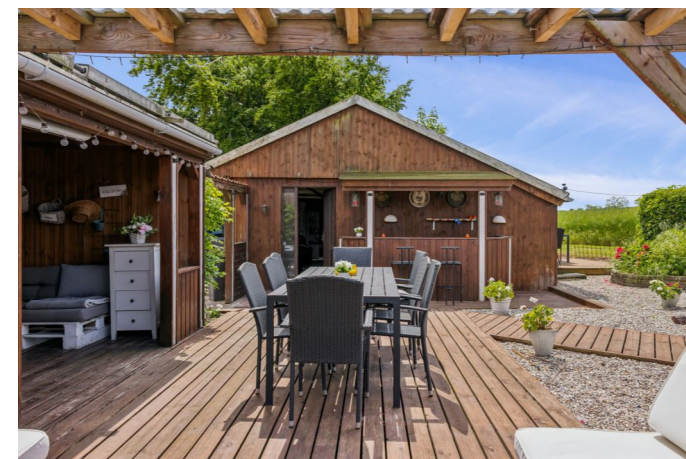
Dato: 17.09.2025



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Anneks



Ejendommen



Terrasse

Adresse: Vordingborgvej 438, Rode, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1125
Ejerudgift/md.: kr. 2.115

Dato: 17.09.2025



Ejendommen



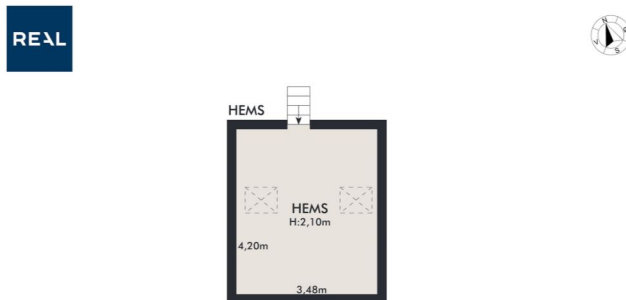
Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

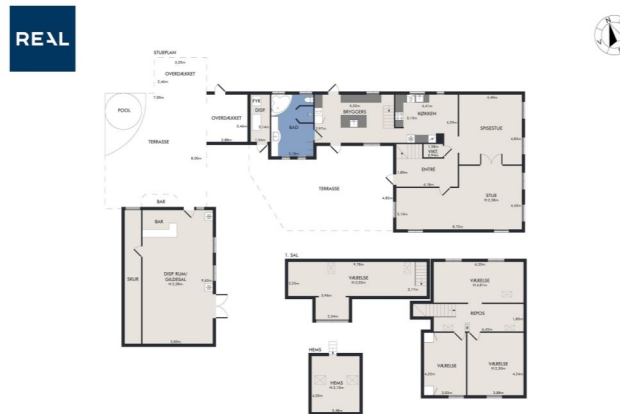
Plantegning

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Dato: 17.09.2025



Adresse: Vordingborgvej 438, Rode, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1125
Ejerudgift/md.: kr. 2.115

Dato: 17.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 2 p Rode By, Sdr. Dalby
BFE-nr.: 2580107
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: SOP: Minirensanlæg med udledning til markdræn
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1934/2003

Arealer*

Grundareal: 2.086 m²
Boligareal i alt: 175 m²
- heraf udnyttet tagetage: 54 m²

Øvrige arealer:
Garage: 49 m²

* 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. 13.05.1964 - Dok om adgangsbegrænsning mv
Nr. 2 lyst d. 31.01.1977 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan 2021-2033
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.793.000 kr.
Grundværdi: 769.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.434.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 615.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køleskab, Fryser, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vordingborgvej 438, Rode, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1125
Ejerudgift/md.: kr. 2.115

Dato: 17.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice

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.

Drikkevandsinteresser

Køber er gjort særskilt opmærksom på, at ejendommen ifølge ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Forholdet er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

Beskyttet natur

Køber gøres særligt opmærksom på at der jf. ejendomsdatarapporten er beskyttet natur på ejendommen, herunder en sø.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 18.500 Forbrug: 6,10 Ton

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Vordingborgvej 438, Rode, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1125
Ejerudgift/md.: kr. 2.115

Dato: 17.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.315	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	4.922	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	6.417	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	4.609			
Skorstensfejning, anslået	kr.	800	I alt	kr.	3.326.070
Rottebekæmpelse	kr.	180			
Tømning af tank, anslået	kr.	1.134			

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

25.376

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.786 md./ 213.428 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.177 md./ 170.126 år v/26,88%
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: 17.09.2025
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: 1/2 - 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: Vordingborgvej 438, Rode, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 150-1125
Ejerudgift/md.: kr. 2.115

Dato: 17.09.2025

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 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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.334.704	1.334.704	1.341.814	DKK	4	91.881	25,25	4,44			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.