



REAL

Langesvej 34, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	97
Kontantpris	4.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.496	Grund m2	799
Byggear	1949	Energimærke	D

Sagsnr. **150-0602**

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: Langesvej 34, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-0602
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 28.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende muremestervilla fra 1949, der byder på hele 158 etagemeter. Ejendommen kombinerer klassisk charme med moderne bekvemmeligheder, hvilket gør den til det perfekte hjem for familien, der ønsker både rummelighed, komfort og en yderst central placering.

Med et stilfuldt HTH-køkken er madlavning en fornøjelse, mens de to badeværelser - ét på første sal og ét i kælderen - samt et toilet i stueetagen sikrer praktiske løsninger for den travle hverdag.

Husets vinduer blev udskiftet i 2014, hvilket ikke kun forbedrer energieffektiviteten men også giver masser af naturligt lys til såvel leverum som til værelser og underetagen. Stueetagen fungerer som husets hjerte, hvor familien kan samles om hyggelige stunder. På 1. salen findes 2 gode soveværelser, det ene med hyggelig østvendt altan, samt et velindrettet badeværelse. I underetagen er der etableret gulvvarme i det meste og dræn hvilket sikrer et behageligt og tørt indeklima året rundt.

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: Langesvej 34, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-0602
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 28.09.2025

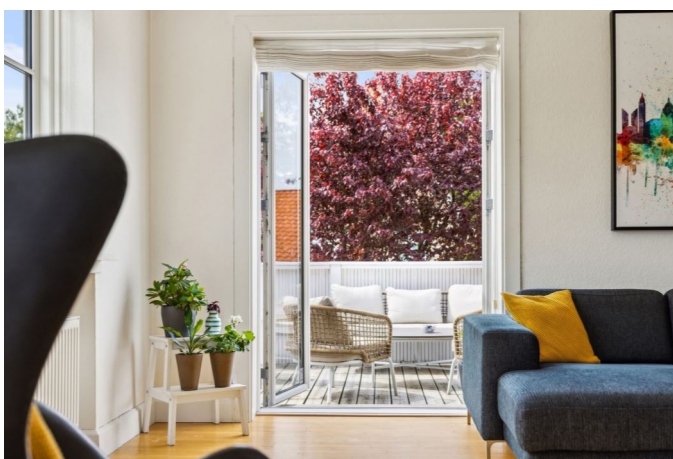
Udendørs finder du en skøn have med sol hele dagen, samt flere dejlige terrasser og miljøer, hvor I kan nyde morgenkaffen eller aftensolen. Et praktisk skur giver rig mulighed for opbevaring af haveredskaber og andet.

Beliggende på den rolige Langesvej oplever du et godt naboskab, samtidig med at være tæt på Køge Centrum og Køge Torv. Her har du nem adgang til indkøbsmuligheder, restauranter, shoppingmuligheder og s-tog. For naturelskere ligger Åsen tæt ved, hvor man kan tage dejlige gåture i naturskønne omgivelser.

Adresse: Langesvej 34, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-0602
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 28.09.2025



Adresse: Langesvej 34, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-0602
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

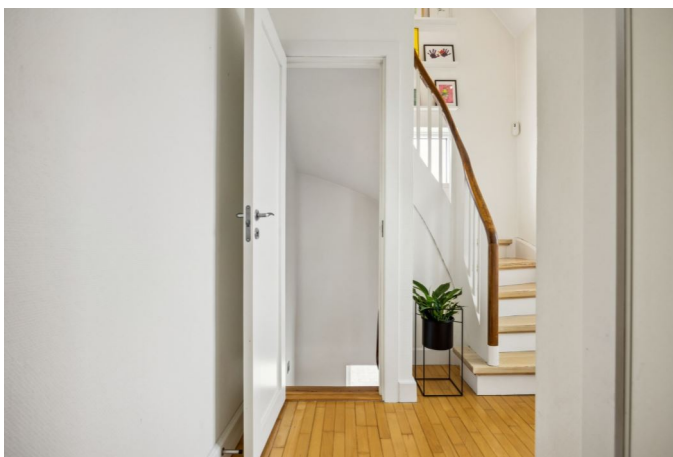
Dato: 28.09.2025



Adresse: Langesvej 34, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-0602
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

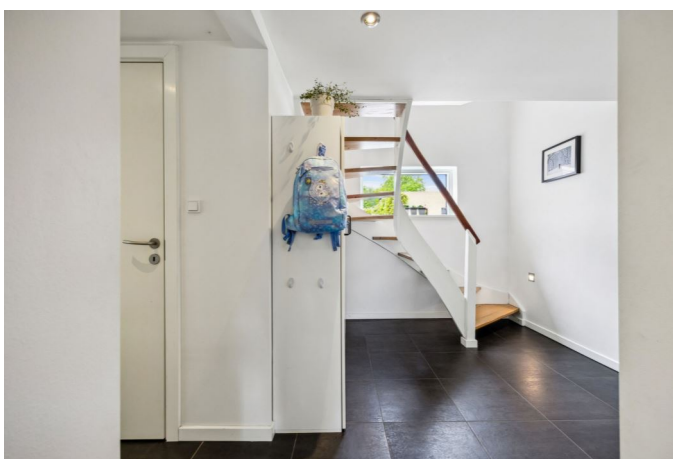
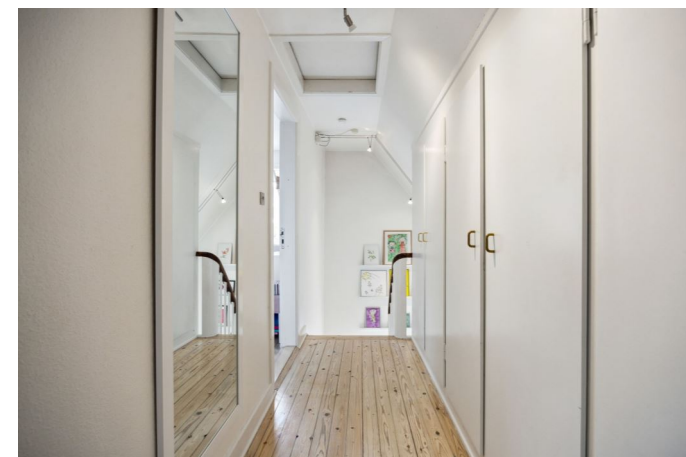
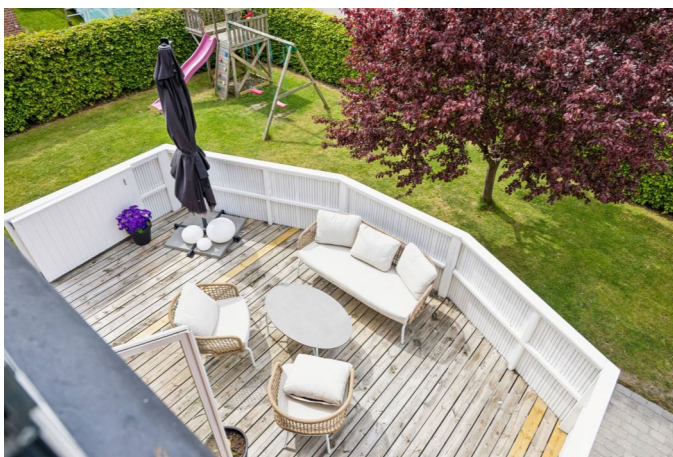
Dato: 28.09.2025



Adresse: Langesvej 34, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-0602
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

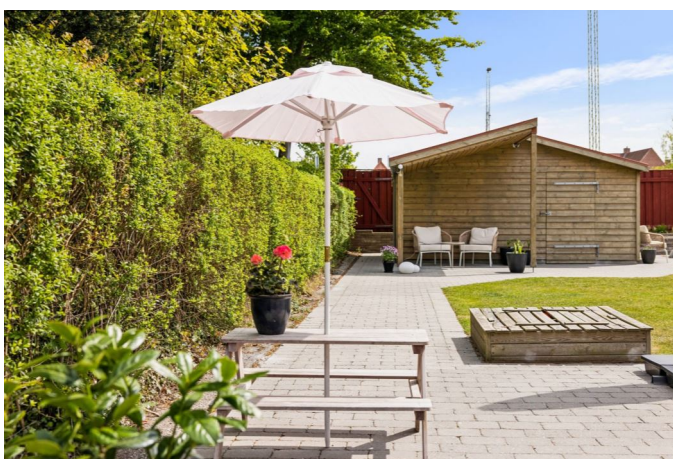
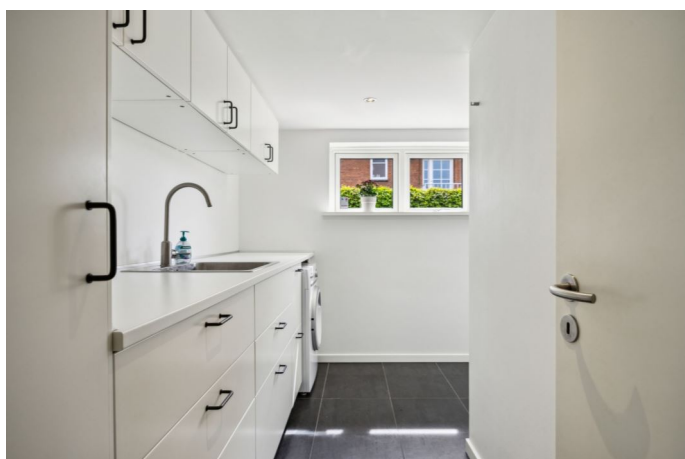
Dato: 28.09.2025



Adresse: Langesvej 34, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-0602
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 28.09.2025



Adresse: Langesvej 34, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-0602
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

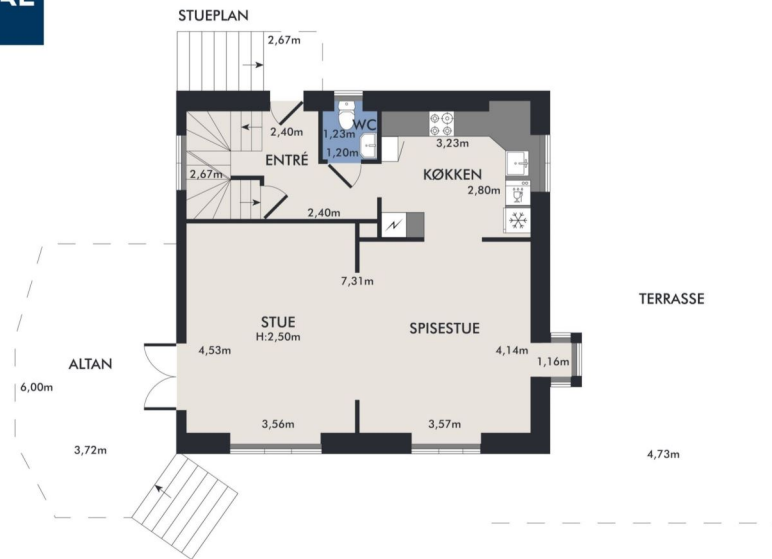
Dato: 28.09.2025



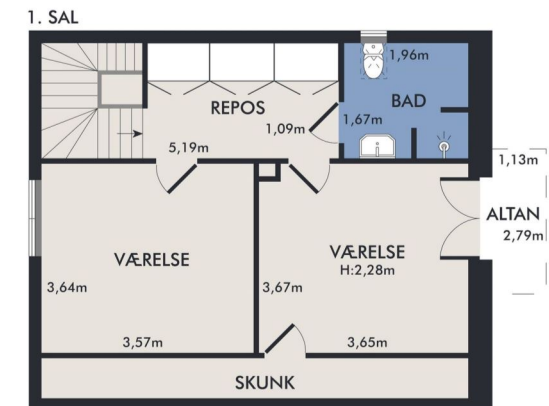
Adresse: Langesvej 34, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-0602
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 28.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



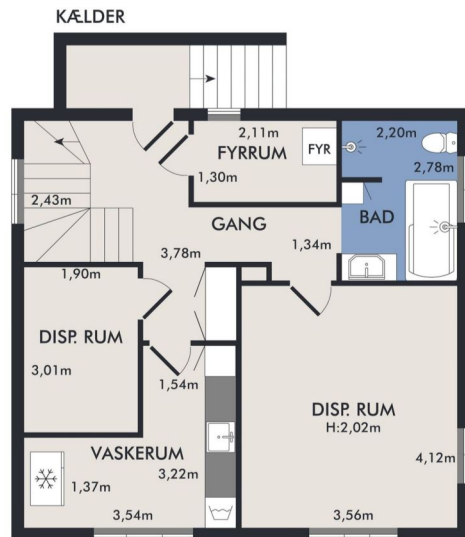
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Langesvej 34, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

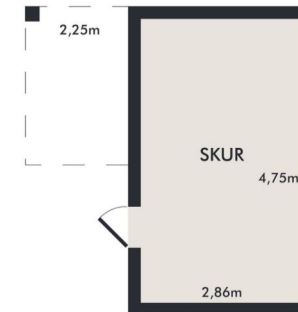
Sagsnr.: 150-0602
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 28.09.2025

REAL



REAL



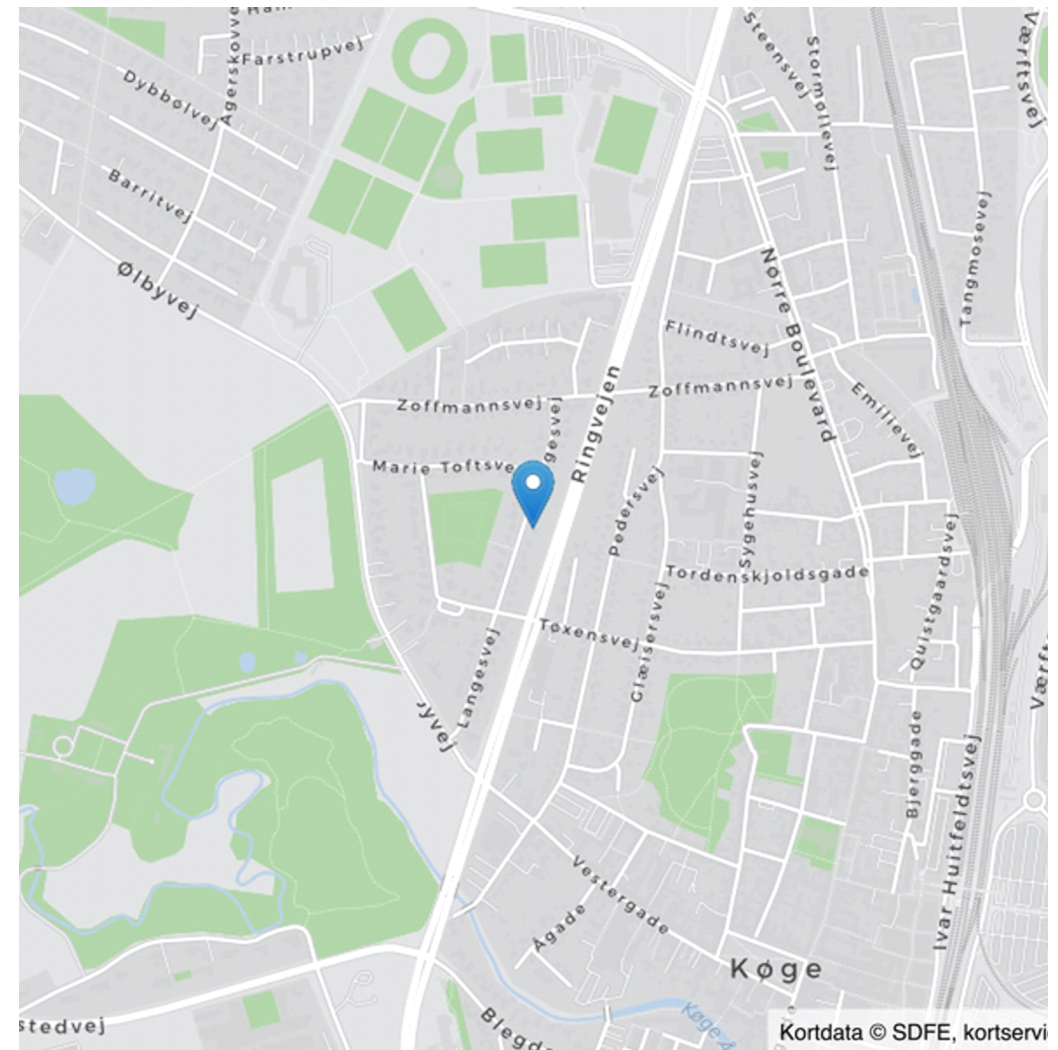
Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Dato: 28.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Langesvej 34, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-0602
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 28.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 1 dd Gl. Køgegård Hgd., Køge Jorder
BFE-nr.: 5300754
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1949

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.024.000 kr.
Grundværdi: 3.985.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.219.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 3.188.000 kr.

Arealer*

Grundareal: 799 m²
Boligareal i alt: 97 m²
- heraf udnyttet tagetage: 36 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 61 m²
Udhus: 7 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. 04.04.1945 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv tillægges navnet Peders Vænge.
Nr. 2 lyst d. 07.12.1982 - Dok om adgangs begrænsning mv

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten

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: Langesvej 34, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-0602
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 28.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.300 Forbrug: 2.198,21 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
752 kWh elektricitet benyttet til opvarmning

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 salgsoptstillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.



Adresse: Langesvej 34, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-0602
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 28.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.418	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	16.896	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.775
Husforsikring	kr.	3.491	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	5.035.625
Rottebekæmpelse	kr.	107			

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

41.956

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.925 md./ 323.094 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.616 md./ 259.387 år v/26,13%
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: 24.09.2025
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: Langesvej 34, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-0602
Ejerudgift/md.: kr. 3.496

Dato: 28.09.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køgeplade - Blomberg
Emhætte - Thermex
Køleskab - Liebherr
Opvaskemaskine - Bosch
Vaskemaskine - Bosch

Medfølger ikke i handlen: Ovn - 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.