

REAL



Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	201
Kontantpris	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.466	Grund m2	2.302
Byggeår/ombygget	1877/2010	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1236**

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: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-1236
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa, der emmer af charme og historie. Beliggende på en stor grund med udsigt over de åbne marker, tilbyder denne ejendom et boligareal på hele 201 kvadratmeter. Bygget i 1877, har villaen bevaret sin historiske sjæl samtidig med at den er blevet opdateret for at imødekomme moderne behov.

Indenfor finder du to plan fyldt med rummelighed og lys. De fire store værelser giver masser af plads til familien eller gæsterne, mens de to stuer en-suite præsenterer sig smukt med bjælkeloft, der tilføjer karakter og varme. Det store køkken er inspireret af fransk design og har rigelig plads til et spisebord, hvilket gør det ideelt for hyggelige familiemiddage.

Fra stuen er der direkte adgang til en stor terrasse, hvorfra man kan nyde den betagende udsigt året rundt. Her kan du slappe af i solen eller nyde lange sommeraftener under åben himmel. Haven er velholdt og byder på masser af plads til leg og afslapning.

Ejendommen rummer også praktiske faciliteter såsom et bryggers samt en kombineret garage og stort værksted/opbevaringsrum – perfekt for dem der elsker at arbejde på projekter hjemmefra.

Beliggenheden er rolig og naturskøn, men alligevel tæt på nødvendighederne. Den lokale købmand ligger mindre end fem minutter væk, mens Store Heddinge blot er ti minutters kørsel fra huset. Køge centrum nås indenfor 25 minutter, ligesom motorvejen kun ligger ti minutters kørsel væk.

Absolut en bolig der ikke bare skal ses, den skal opleves.

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

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: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-1236
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 27.01.2026



Adresse: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-1236
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

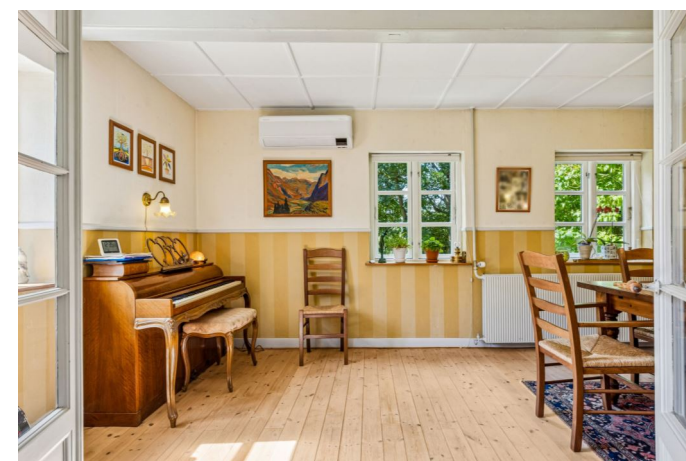
Dato: 27.01.2026



Adresse: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-1236
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 27.01.2026



Adresse: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-1236
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

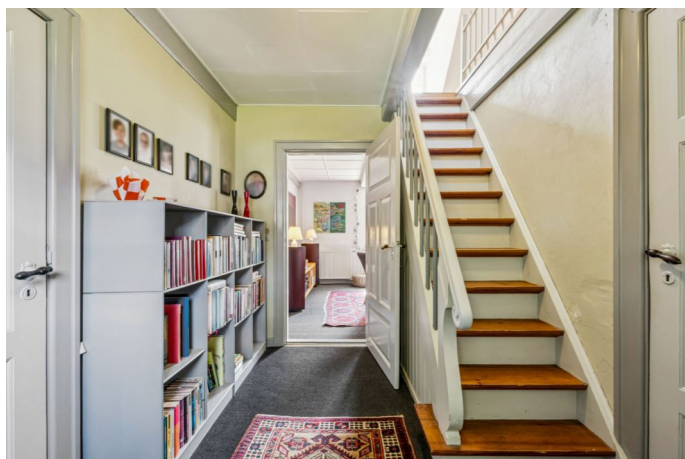
Dato: 27.01.2026



Adresse: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-1236
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 27.01.2026





Adresse: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-1236
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 27.01.2026



Adresse: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-1236
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

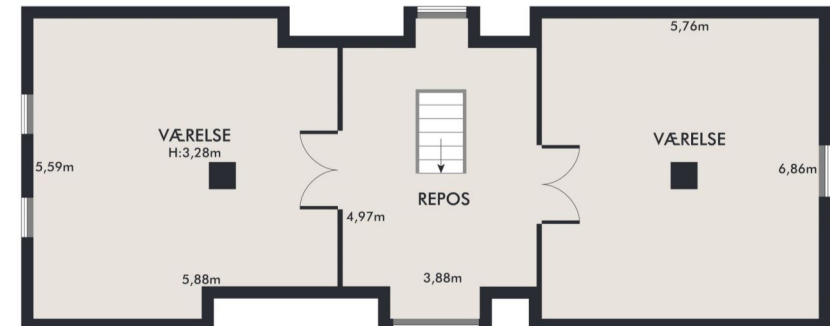
Dato: 27.01.2026

REAL



REAL

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Dato: 27.01.2026





Adresse: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-1236
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Stevns

Matr.nr.: 12 c Lyderslev By, Lyderslev

BFE-nr.: 2573732

Zonestatus: Landzone

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Vej: Offentlig

Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed

Opført/ombygget år: 1877/2010

Arealer*

Grundareal: 2.302 m²

Boligareal i alt: 201 m²

- heraf udnyttet tagetage: 65 m²

Øvrige arealer:

Udhus: 64 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. 31.07.1978 - Dok om skel/byggeretsligt skel mv

Kommuneplan

Stevns Kommuneplan 2021

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024

Ejendomsværdi: 1.274.000 kr.

Grundværdi: 415.000 kr.

Grundlag for ejd. værdiskat: 1.019.200 kr.

Grundlag for grundskyld: 332.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur mrk. Germanania, ovn mrk. Germania, kogeplade mrk. Germania, emhætte mrk. Blomberg, køleskab mrk. Gram, fryser mrk. Zanussi, vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-1236
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen dækker ikke svampe- og rådskader, der opstår i eller udbreder sig fra bindingsværk samt gulvkonstruktion af træ.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 38.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Det årlige varmekonsum består af 2.665,- liter fyringsgasolie a kr. 36.900,- samt 591 kWh elektricitet a kr. 1.200,-

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 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.

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 6

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser, jf. ejendomsdatarapporten.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde, jf. ejendomsdatarapporten.



Adresse: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-1236
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.198	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	2.756	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	21.011
Husforsikring	kr.	16.028	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	4.571	I alt	kr.	2.029.861
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	190	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.		
Skorstensfejer, anslået	kr.	850			
Ejerudgift i alt 1 år		29.593			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.746 md./ 128.947 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.725 md./ 104.702 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: 27.01.2026
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: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 150-1236
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 27.01.2026

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:

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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	989.362	989.362	837.719	DKK	0,5	78.720	14,50	3,65			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.