

REAL



Tommestrupvej 9, Tommestrup, 4660 Store Heddinge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	174
Kontant	3.495.000	Erhverv m ²	388
Ejerudgift	1.796	Grund m ²	15.011
Byggeår/ombygget	1869/1958	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1698**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tommestrupvej 9, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1698
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.04.2026



Charmerende villa med stråtag og uendelige muligheder i naturskønne omgivelser

Velkommen til denne unikke ejendom, der emmer af historie og charme. Villaen, opført i 1869, byder på et boligareal på hele 174 kvadratmeter. Med sit nylagte stråtag fra 2015 står huset som en perle i det smukke landskab. Huset har i dag status som helårsbolig men har mulighed for at få status som flexbolig, hvilket gør det til et ideelt valg for dem, der ønsker fleksibilitet mellem byliv og landidyl.

Indenfor mødes du af store åbne og lyse leverum, hvor køkkenet er centralt placeret med en fantastisk udsigt over grunden og de omkringliggende marker. Fra stuen er der direkte udgang til en charmerende veranda, hvorfra man kan nyde den imponerende udsigt – måske endda med et glimt af havet i horisonten.

Ejendommen er indrettet med ét værelse i stueplan samt et soveværelse på første sal. Der er dog rig mulighed for at etablere flere værelser efter behov. Huset fremstår indflytningsklart men giver samtidig mulighed for at sætte sit eget præg især på første sal samt den tidligere staldbygning.

Grunden strækker sig over imponerende 1,5 hektar og tilbyder mange muligheder; hvad enten man drømmer om en vild have eller ønsker plads til heste eller andre dyr. Den centrale, og samtidig ugenerte, beliggenhed i Tommestrup sikrer nem adgang til Store Heddinge med togforbindelser til både Køge og Rødvig samt gode indkøbsmuligheder og skolefaciliteter.

To ladebygninger følger også med ejendommen: En tidligere staldbygning på hele 284 kvadratmeter inklusiv høloft samt en højloftet gildesal på 104 kvadratmeter – perfekt til festlige sammenkomster eller kreative/praktiske projekter.

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.

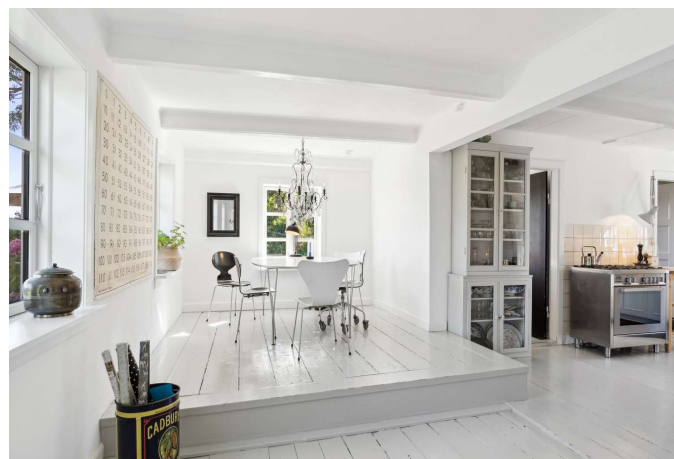
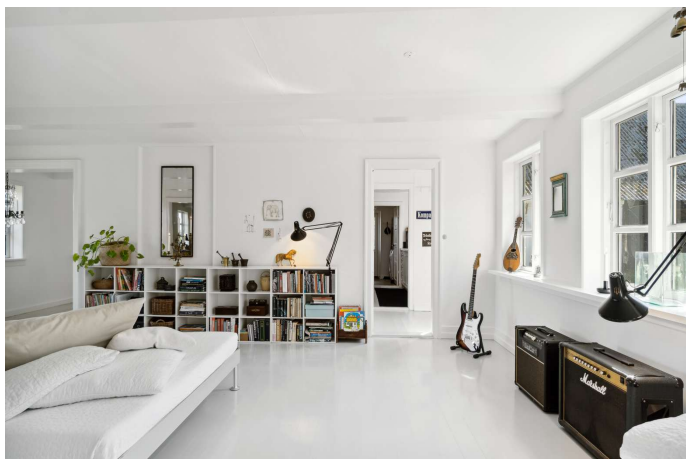
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cille Stenberg

Adresse: Tommestrupvej 9, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1698
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.04.2026



Adresse: Tommestrupvej 9, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1698
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.04.2026



Adresse: Tommestrupvej 9, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1698
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

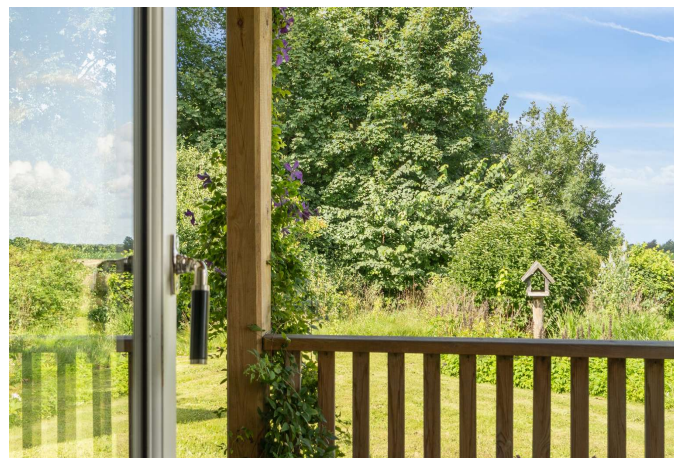
Dato: 10.04.2026



Adresse: Tommestrupvej 9, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1698
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.04.2026



Adresse: Tommestrupvej 9, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1698
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

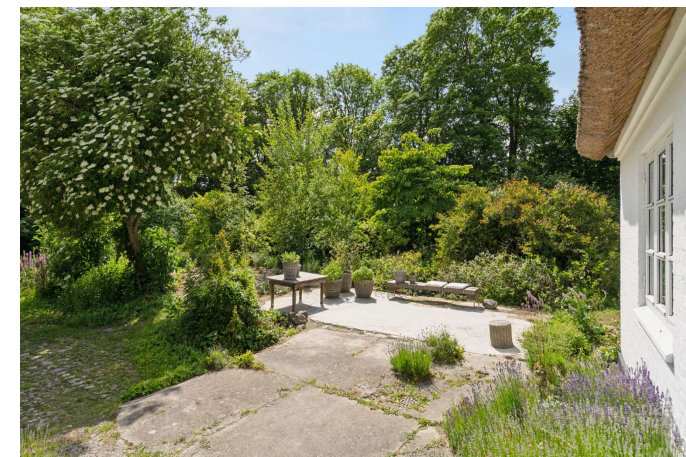
Dato: 10.04.2026



Adresse: Tommestrupvej 9, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1698
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

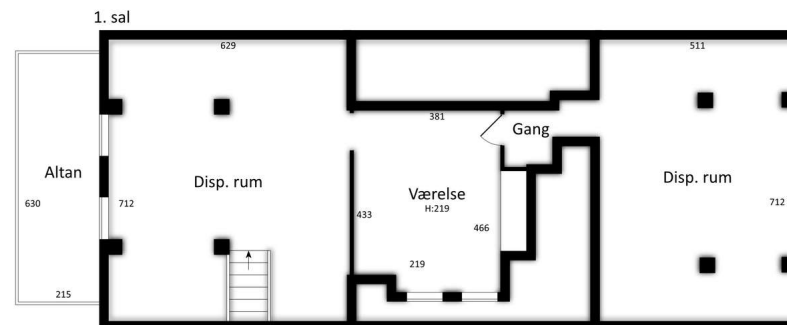
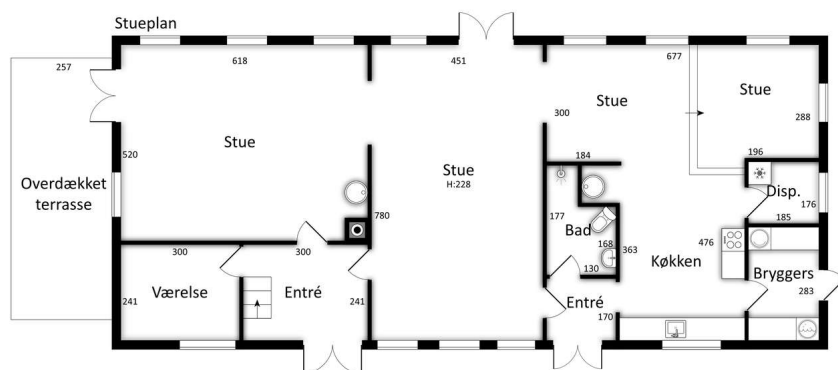
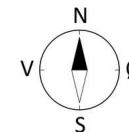
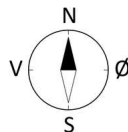
Dato: 10.04.2026



Adresse: Tommestrupvej 9, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1698
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.04.2026

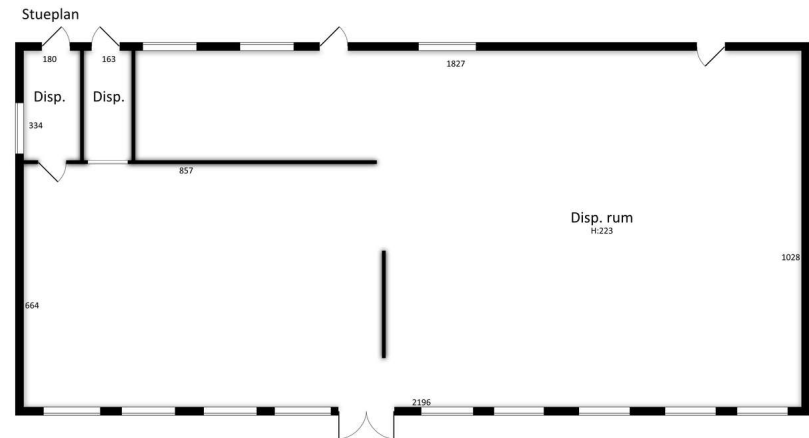
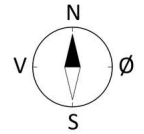
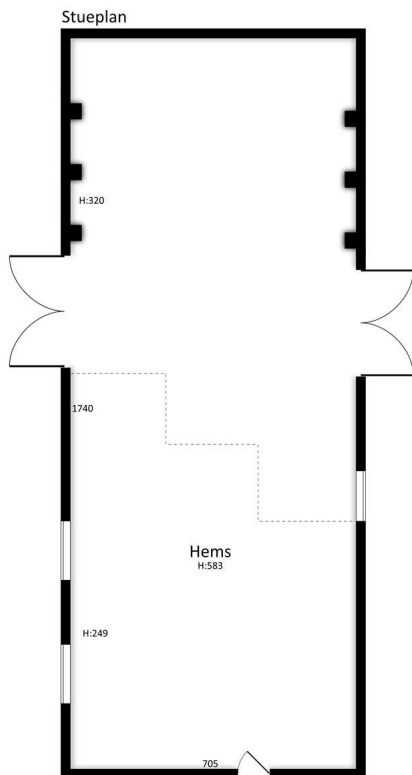
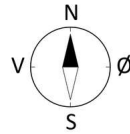




Adresse: Tommestrupvej 9, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1698
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.04.2026



esoft

Vejledende tegning uden ansvar

esoft

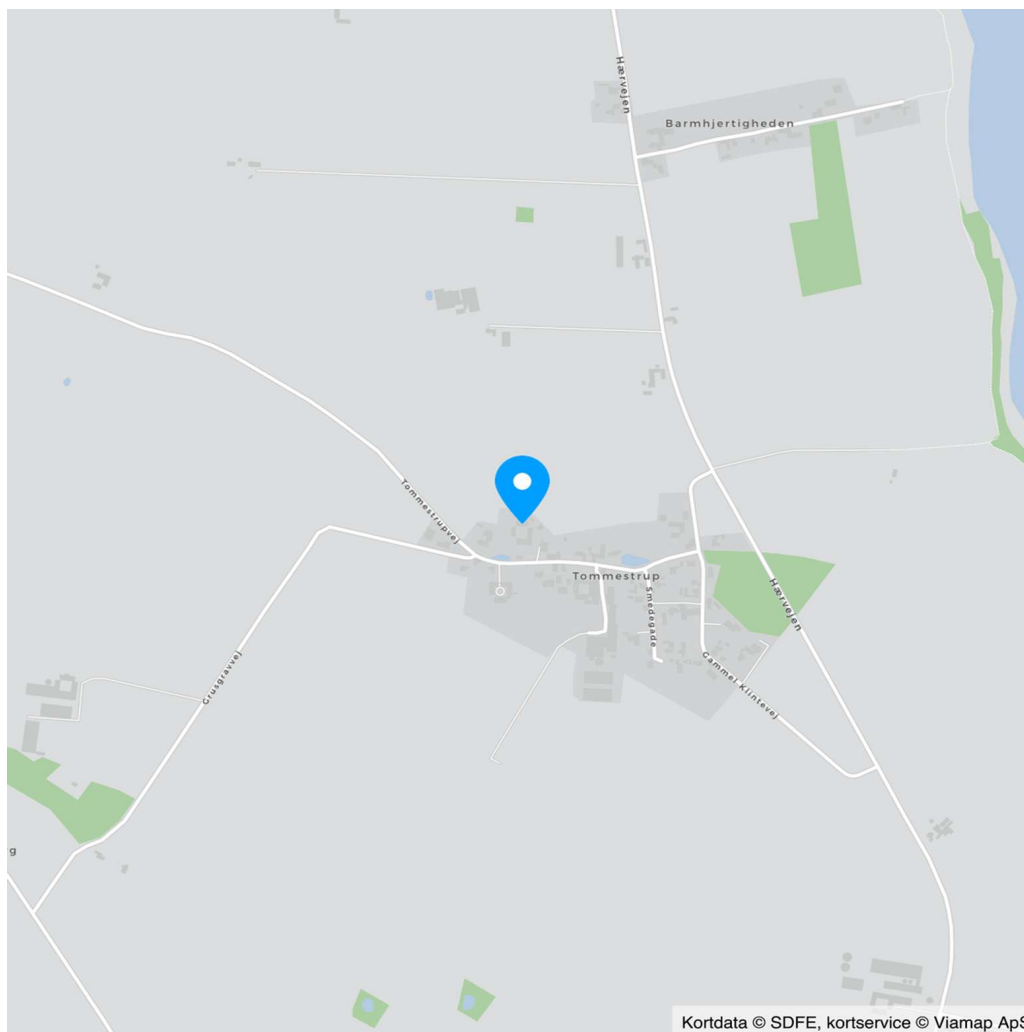
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Tommestrupvej 9, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1698
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.04.2026





Adresse: Tommestrupvej 9, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1698
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 1a Tommestrup By, St. Heddinge
BFE-nr.: 10171679
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1869/1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 1.841.000
Grundværdi: 846.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.472.800
Grundlag for grundskyld: 676.800

Arealer**

Grundareal: 15.011 m²
Boligareal i alt: 174 m²
Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 388 m²
Fritliggende overdækning: 16 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 16.07.1984 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se tillige akt T131, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 2: 19.01.2006 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Ikke til hinder for prioritering Vedr 1A,

Planer

18. Kommuneplan - Stevns kommune

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tommestrupvej 9, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1698
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Tommestrupvej 9, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1698
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.511	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	5.617	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Renovation, anslået	kr.	4.571	I alt	kr.	3.526.850
Skorstensfejning, anslået	kr.	700			
Husforsikning, anslået	kr.	3.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	21.550		

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.130 md. / 229.556 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.228 md. / 182.738 år v/27,10 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Tommestrupvej 9, Tommestrup, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-1698
Ejerudgift/md.: kr. 1.796

Dato: 10.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. 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 jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg

Vi elsker vores arbejde og at hjælpe mennesker godt videre med deres boligdrømme. Vi har en kompetent og jordnær tilgang til mæglerfaget og gør altid en ekstra indsats. Det har afspejlet sig i vores flotte resultater; vi er den ejendomsmægler i Køge der har væksten mest siden vores opstart i 2022. Dertil er vi den mest sælgende ejendomsmægler i Køge og har - nok - markedets bedste set-up i forhold til markedsføring og annoncering.