

REAL



Snogebækvej 7, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	116
Kontantpris	4.495.000	Værelser	8
Ejerudgift	3.045	Grund m2	886
Byggear	1972	Energimærke	D

Sagsnr. **150-1276**

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: Snogebækvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1276
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 09.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa, der strækker sig over imponerende 232 etagemeter og er oprindeligt opført i 1972. Ejendommen har gennemgået løbende renoveringer, hvilket sikrer et moderne og indflytningsklart hjem for den kræsne køber. Med sin integrerede carport, værksted og udestue tilbyder denne bolig alt det nødvendige for både komfortabelt hverdagsliv og spændende hobbyprojekter.

I stueplan finder du et stort køkken/alrum med niveaufri udgang til en skøn terrasse, hvor du kan nyde de solrige dage med udsigt til den store have. To rummelige værelser venter på Jer her; det ene værelse har tidligere været opdelt i to, hvilket giver mulighed for at genskabe dette efter behov. Et velindrettet badeværelse fuldender denne etage perfekt.

Underetagen er ikke blot en kælder men en høj kælder fyldt med dagslys takket være de store vinduer. Her får du masser af anvendelsesmuligheder - om det er som fitnessrum, gæsterum, hjemmebiograf eller kontorplads - kun fantasien sætter grænser! Yderligere findes her endnu et badeværelse og det er værd at nævne at der er installeret grundvandspumpe.

Ejendommens udemiljø er intet mindre end fantastisk med flere terrasser spredt rundt om huset, hver især byder på sin egen unikke charme og udsigt til den grønne kile. Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre; centralt placeret i attraktive Køge N tæt på Kirstinedalsskolen, indkøbsmuligheder samt Køge Nord station. Desuden har du let adgang til både strandlivet og motorvejen mod København.

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: Snogebækvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1276
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 09.11.2025



Udsigt



Terrasse



Ejendommen



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Snogebækvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1276
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 09.11.2025



Køkken



Køkken



Gang



Badeværelse



Gang

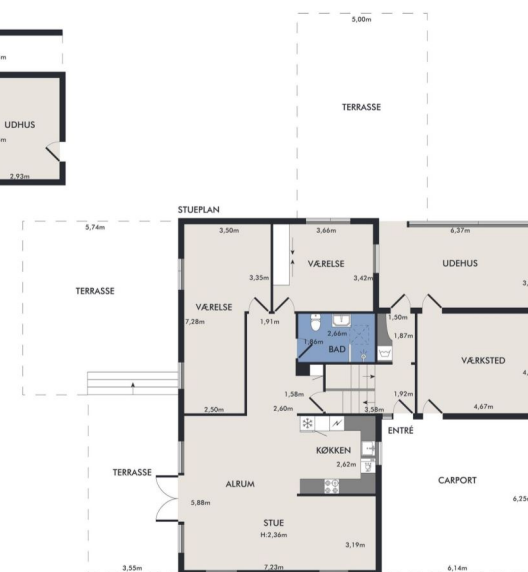


Gang

Adresse: Snogebækvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1276
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 09.11.2025



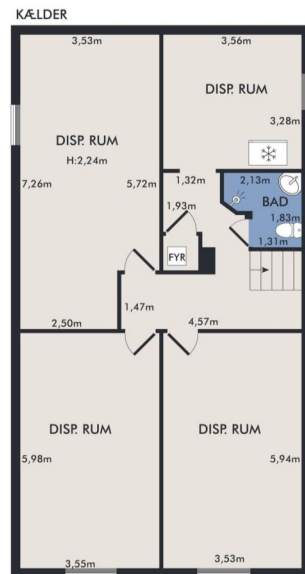
Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Snogebækvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1276
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 09.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Snogebækvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1276
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 09.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 16 r Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.: 2219522
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1972

Arealer*

Grundareal: 886 m²
Boligareal i alt: 116 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 116 m²
Carport: 50 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. 19.08.1966 - Byplanvedtægt
Nr. 2 lyst d. 01.04.1997 - Dok om læ- og hegnsmur.

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.571.000 kr.
Grundværdi: 2.287.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.856.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.829.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mærke Electrolux, Kogeplade mærke WITT, Emhætte mærke Silverline, Mikroovn mærke Dantax, Køleskab mærke ASKO, Kummefryser mærke ATLAS, Opvaskemaskine mærke ASKO, Vaskemaskine mærke Samsung.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Snogebækvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1276
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 09.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige 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.: 28.200 Forbrug:
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.

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



Adresse: Snogebækvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1276
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 09.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.570	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	9.697	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.187
Husforsikring	kr.	7.064	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	4.535.037
Rottebekæmpelse	kr.	164	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		36.538			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.600 md./ 283.200 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.161 md./ 229.935 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: 07.11.2025
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: Snogebækvej 7, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1276
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 09.11.2025

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
Realkredit Danmark/5% Obligationslån	Obligationslån	2.378.000	2.378.000	2.417.416	DKK	5	132.188	28,25	5,36			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.