

Stevnsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**254**
Kontant	**4.495.000**	Erhverv m^2	**60**
Ejerudgift	**3.714**	Grund m^2	**988**
Byggeår/ombygget	**1929/2001**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **150-2270**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
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: Stevnsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000
Sagsnr.: 150-2270
Ejerudgift/md.: kr. 3.714
Dato: 19.11.2026



Charmerende og rummelig villa med dobbeltgrund, perfekt til den store familie - og mulighed for erhverv!

OPLAGT TIL DEN STORE FAMILIE, ØNSKET OM KOMBINERET BOLIG/ ERHVERV ELLER PLADSKRÆVENDE HOBBY'ER!

Velkommen til denne enestående villa, der kombinerer god plads med moderne bekvemmeligheder. Beliggende i det naturskønne Strøby Egede, tilbyder denne ejendom et hjem ud over det sædvanlige. Med et areal på hele 314 kvadratmeter fordelt på to plan, er der rigeligt med plads til den store familie eller dem, der ønsker ekstra rum til hobbyer og gæster. Ejendommen er energivenlig og er opvarmet med en luft-til-vand varmepumpe.

Ejendommen blev oprindeligt opført i 1929 og har siden gennemgået en betydelig tilbygning i 2001. Dette har resulteret i en harmonisk blanding af klassiske detaljer og moderne funktionalitet. Når du træder ind ad døren, bydes du velkommen af en stor entré, som leder dig videre ind i husets hjerte – det rummelige køkken-alrum. Her er der god plads til både madlavning og samvær omkring spisebordet, samt direkte adgang til et havestykket udenfor.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Stevnsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-2270
Ejerudgift/md.: kr. 3.714

Dato: 19.11.2026

Stuen er lys og indbydende med masser af plads til sofaarrangementer og hyggelige familie stunder foran fjernsynet. Badeværelset på stueplan er blevet renoveret af de nuværende ejere med stilfuld mikrocement, hvilket giver rummet et elegant touch. I værelsesafdelingen finder du yderligere to værelser samt et multirum, perfekt som kontor eller legerum for børnene.

På første sal venter fem gode værelser samt endnu en stue – ideel som teenageafdeling eller privat opholdsområde for gæsterne. Denne bolig fremstår i god stand takket være løbende vedligeholdelse gennem årene og er klar til at danne ramme om nye minder for sin næste ejer.

Udenfor fortsætter herlighederne med en dobbeltgrund, der giver masser af plads til udfoldelse under åben himmel. Den store baghave er ugeneret og tilbyder direkte adgang til områdets stisystemer – perfekt for gåture eller cykling uden at skulle krydse trafikerede veje. Derudover er haven stor nok til at rumme både poolområde, terrasser samt frodige grønne områder.

Beliggenheden kan næppe blive bedre; haven er trukket tilbage fra vejens summen men stadig tæt på alt hvad man behøver: Indkøbsmuligheder ligger indenfor kort afstand ligesom skoler gør det nemt for børnefamilier at få hverdagen til at hænge sammen. Desuden ligger stranden blot få minutter væk hvilket inviterer til spontane ture ned mod vandet når solen skinner.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Stevnsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-2270
Ejerudgift/md.: kr. 3.714

Dato: 19.11.2026



Ejendommen



Spisestue



Spisestue



Køkken



Køkken



Spisestue

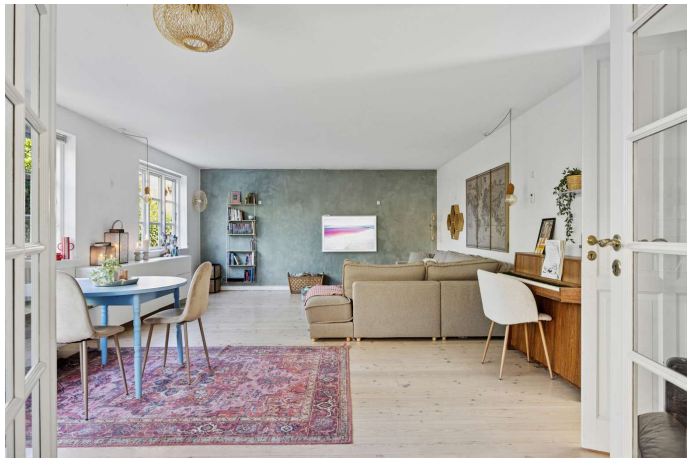
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Stevnsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-2270
Ejerudgift/md.: kr. 3.714

Dato: 19.11.2026



Køkken



Stue



Værelse



Badeværelse



Stue



Udsigt

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Stevnsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

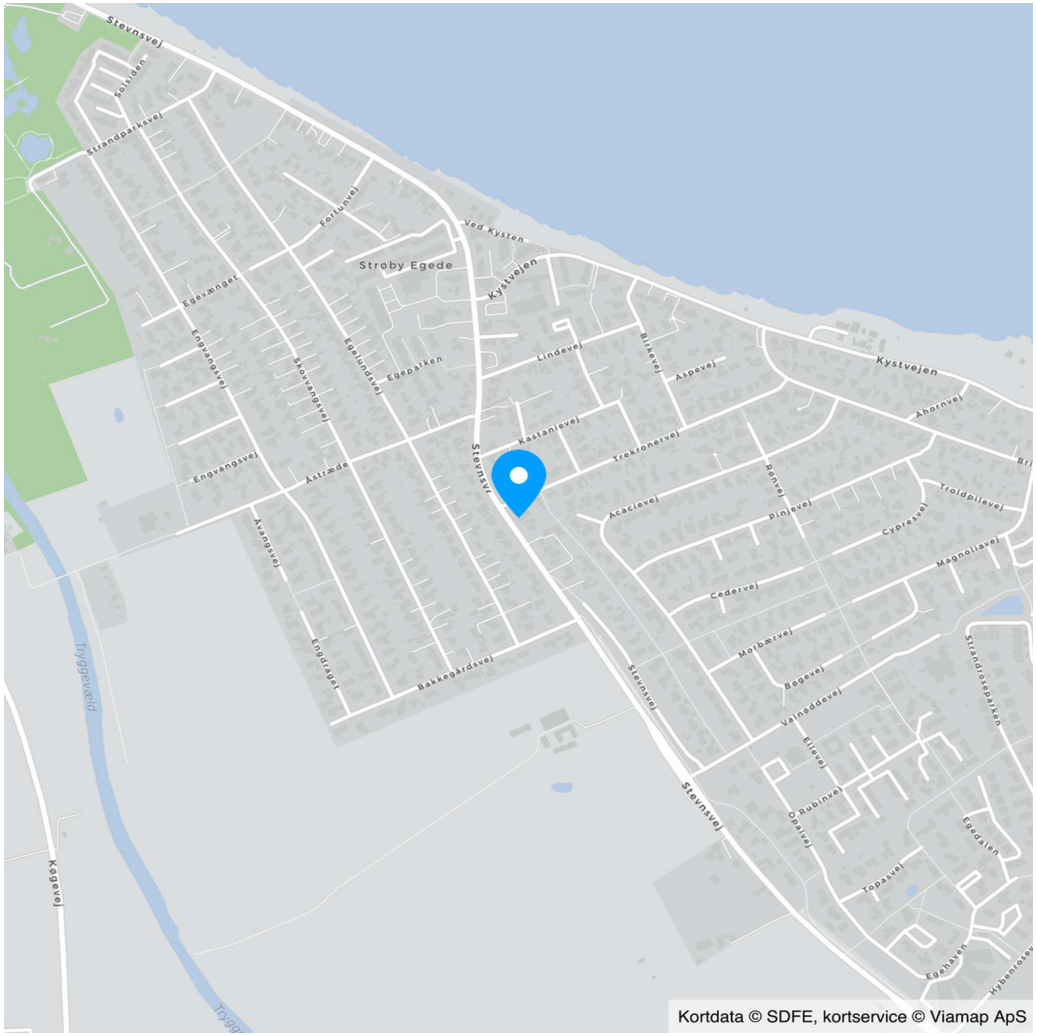
Sagsnr.: 150-2270
Ejerudgift/md.: kr. 3.714

Dato: 19.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Stevnsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-2270
Ejerudgift/md.: kr. 3.714

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	beboelse og erhverv
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	80d Strøby By, Strøby
BFE-nr.:	2578380
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1929/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2023
Ejendomsværdi:	4.327.000
Grundværdi:	2.092.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.461.600
Grundlag for grundskyld:	1.673.600

Arealer**

Grundareal:	988 m²
Boligareal i alt:	254 m²
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	60 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: 21.08.1929 - .
- Nr. 2: 29.03.1944 - .
- Nr. 3: 29.03.1944 - .
- Nr. 4: 29.10.1955 - .

Planer
21. Kommuneplan - Stevns kommune
Kommuneplan 3 C2 - Strøby Egede Centrum

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

Komfur, Ovn, Emhætte, Tørretumbler, Køleskab, Fryser, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Stevnsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-2270
Ejerudgift/md.: kr. 3.714

Dato: 19.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: der henvises til sælgers forsikringspolice

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 25.000 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Luft-til-vand - Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Energimærket indeholder ikke beregnet varmeudgift, hvorfor ovenstående udgift er anslået

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: 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 C

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 foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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-/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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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 drikkevandsintresser.

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Stevnsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-2270
Ejerudgift/md.: kr. 3.714

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.654
Grundskyld	kr.	13.891
Rottebekæmpelse	kr.	203
Grundejerforening	kr.	350
Renovation	kr.	4.517
Husforsiking	kr.	7.952
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.567

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
I alt	kr.	4.523.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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 25.210 md. / 302.518 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.074 md. / 240.883 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Stevnsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge Kontantpris: kr. 4.495.000	Sagsnr.: 150-2270 Ejerudgift/md.: kr. 3.714	Dato: 19.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 5: hovedstol kr. 410.000 Nr. 6: hovedstol kr. 1.825.000 Nr. 7: hovedstol kr. 666.000 Nr. 8: hovedstol kr. 700.000 Nr. 9: hovedstol kr. 1.100.000 Nr. 10: hovedstol kr. 77.000 Nr. 11: hovedstol kr. 110.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

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 vækstet 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.