



REAL

Ringstedvej 23A, Lellinge, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	117
Kontant	4.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.670	Grund m ²	706
Byggeår	1927	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1839**

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: Ringstedvej 23A, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1839
Ejerudgift/md.: kr. 2.670

Dato: 14.07.2026



Charmerende og indflytningsklar villa tæt på Køge Torv og skoven

Denne flotte villa fra 1927 forener klassisk charme med moderne komfort og ligger i en særdeles attraktiv og central beliggenhed kun ca. 2,5 km fra Køge Torv. Her får du 117 veldisponerede kvadratmeter, en smuk hvidpudset facade, sprossevinduer og tegltag, som tilsammen giver boligen et tidløst og indbydende udtryk. Ejendommen er løbende renoveret gennem de senere år og fremstår i dag flot istandsat og helt indflytningsklar.

Indenfor bydes du velkommen i en entré med adgang til gæstetoilet og badeværelse. Herfra åbner boligen sig op i et hyggeligt og lyst køkken-alrum, der danner hjemmets naturlige samlingspunkt. Køkken-alrummet har direkte udgang til haven og en charmerende kanap, som giver et skønt lysindfald og en særlig atmosfære. Den åbne forbindelse til tv-stuen skaber en dejlig rummelighed og en god sammenhæng i hjemmets opholdsrum.

Boligen rummer desuden et dejligt, rummeligt bryggers med udgang til en overdækket terrasse, hvilket giver en praktisk og funktionel hverdag med gode udendørs muligheder. På førstesalen venter tre gode værelser, alle med smukke sildebensparketgulve og et fantastisk lysindfald, der understreger boligens varme og elegante stemning. Planløsningen gør huset velegnet til både familie og par, som ønsker plads, charme og komfort i én og samme bolig.

Udenfor får du en lukket og ugeneret have, hvor privatliv og ro er i fokus. Her bor du med skoven som nærmeste nabo, hvilket giver en sjælden følelse af natur og fred midt i den centrale beliggenhed. Samtidig er du tæt på skole, indkøb og offentlig transport, så hverdagen bliver både nem og bekvem. En skøn bolig med masser af sjæl, moderne bekvemmeligheder og en beliggenhed, der er svær at overgå.

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: Michael Ohm

Adresse: Ringstedvej 23A, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1839
Ejerudgift/md.: kr. 2.670

Dato: 14.07.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Ringstedvej 23A, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1839
Ejerudgift/md.: kr. 2.670

Dato: 14.07.2026



Køkken



Køkken



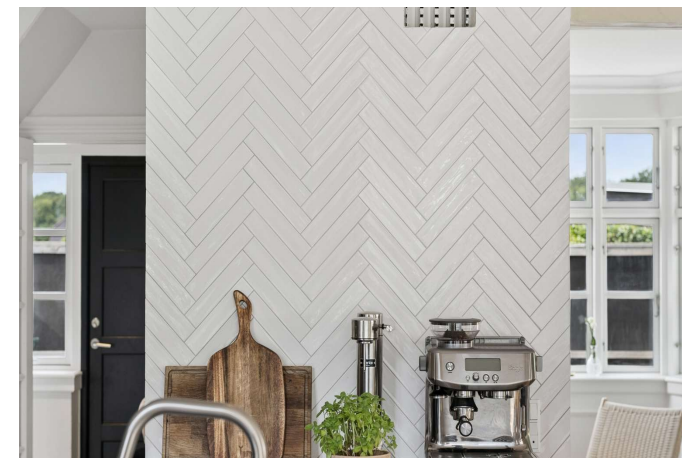
Køkken



Køkken



Køkken

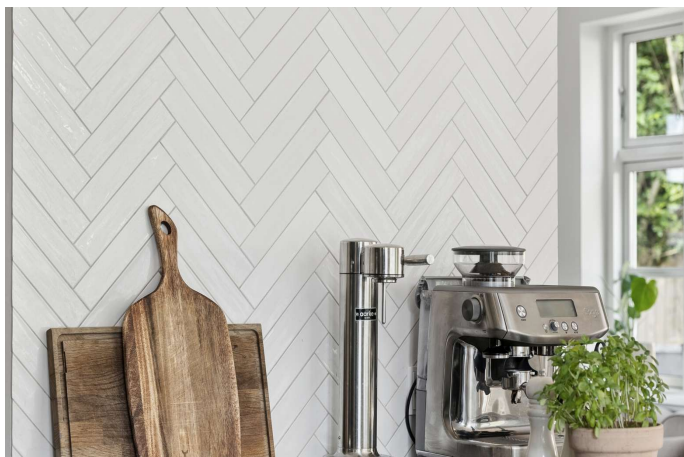


Køkken

Adresse: Ringstedvej 23A, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1839
Ejerudgift/md.: kr. 2.670

Dato: 14.07.2026



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

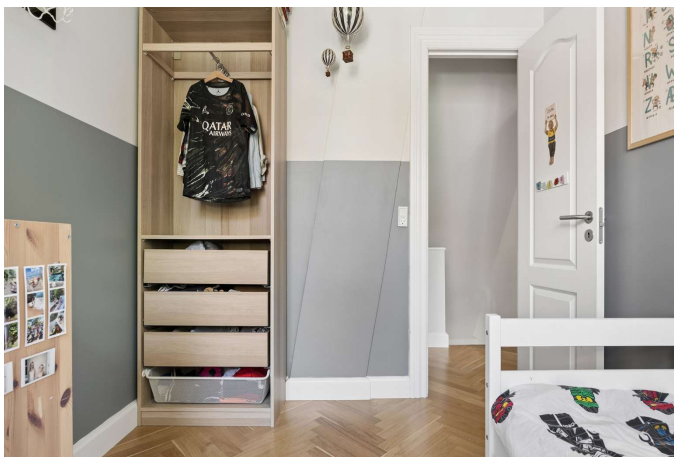
Adresse: Ringstedvej 23A, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1839
Ejerudgift/md.: kr. 2.670

Dato: 14.07.2026



Værelse



Værelse



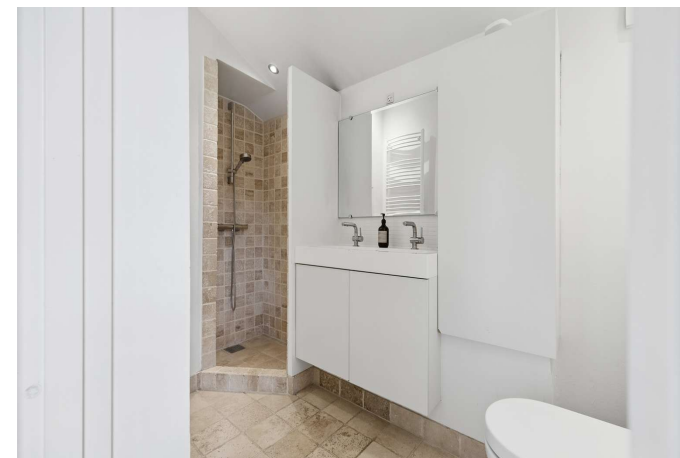
Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Ringstedvej 23A, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1839
Ejerudgift/md.: kr. 2.670

Dato: 14.07.2026



Badeværelse



Bryggers



Bryggers



Gang



Ejendommen

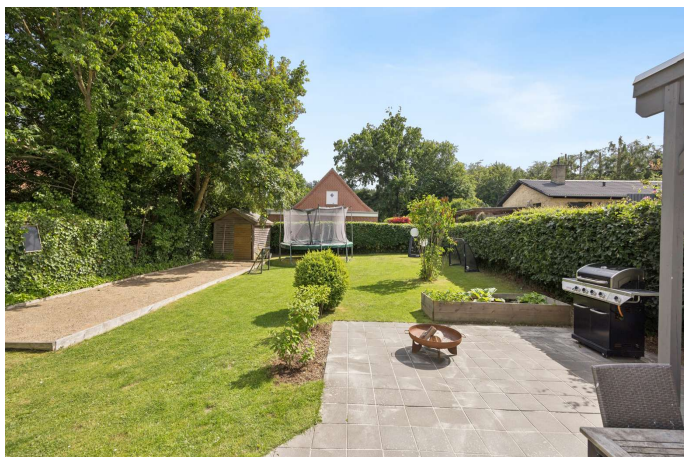


Ejendommen

Adresse: Ringstedvej 23A, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1839
Ejerudgift/md.: kr. 2.670

Dato: 14.07.2026



Have



Terrasse



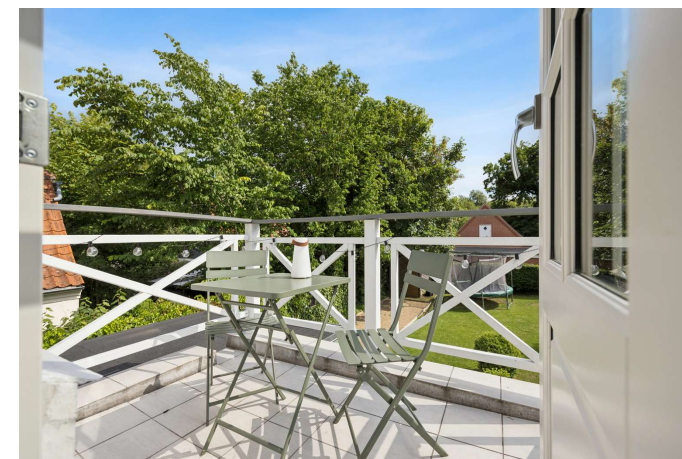
Terrasse



Ejendommen



Altan



Altan

Adresse: Ringstedvej 23A, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1839
Ejerudgift/md.: kr. 2.670

Dato: 14.07.2026



Altan



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Ringstedvej 23A, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1839
Ejerudgift/md.: kr. 2.670

Dato: 14.07.2026



Køkken

Adresse: Ringstedvej 23A, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

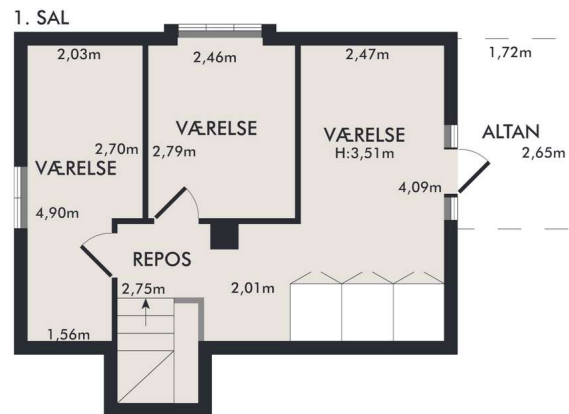
Sagsnr.: 150-1839
Ejerudgift/md.: kr. 2.670

Dato: 14.07.2026

REAL

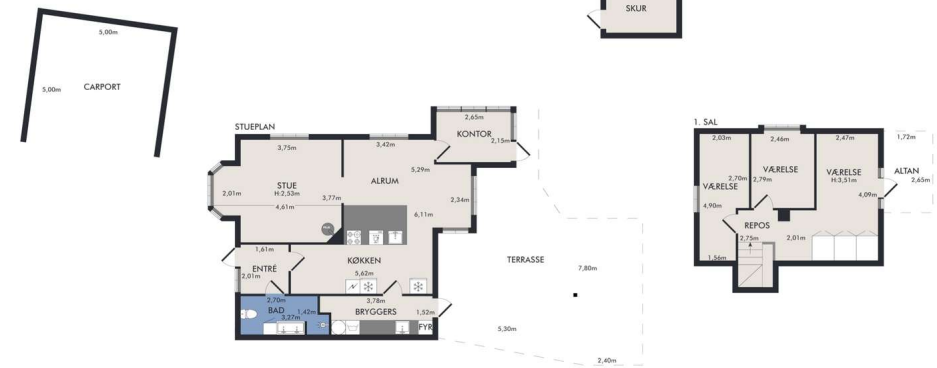


REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

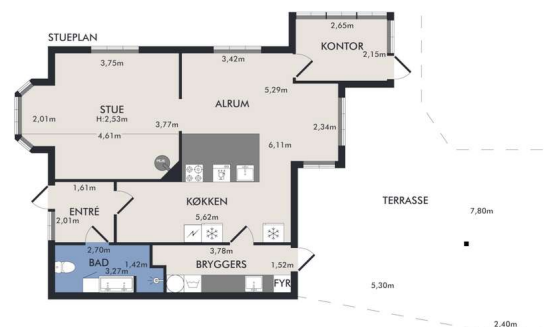
Plantegning



Adresse: Ringstedvej 23A, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1839
Ejerudgift/md.: kr. 2.670

Dato: 14.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Ringstedvej 23A, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1839
Ejerudgift/md.: kr. 2.670

Dato: 14.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 13d Lellinge, Køge Jorder
BFE-nr.: 5303100
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1927

Arealer**

Grundareal: 706 m²
- heraf vej 135 m²
Boligareal i alt: 117 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 8 m²
Fritliggende overdækning: 12 m²
Carport: 27 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.963.000
Grundværdi: 1.922.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.370.400
Grundlag for grundskyld: 1.537.600

** 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: 05.02.1880 - Dok om færdselsret mv samt om fiskeriret (B41)
- Nr. 2: 08.12.1921 - Dok om til fyldning af grøft mv (QQ 1862/21)
- Nr. 3: 13.08.1940 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 28.10.1955 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 5: 01.05.1964 - Dok om adgangs begrænsning mv
- Nr. 6: 17.07.2002 - Lokalplan 4-21
- Nr. 7: 21.01.2005 - Dekl. vedr. spildevandsledning.

Planer

18. Lokalplan 4-21 - Landsbyen Krageskovbakken
18A. Kommuneplan 13BE19 - Krageskov-bakken

Der henvises ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn (IKEA), Kogeplade (IKEA), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (AEG), Em-hætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ringstedvej 23A, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1839
Ejerudgift/md.: kr. 2.670

Dato: 14.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolisen.

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.

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.

Skovbyggelinje

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor en skovbyggelinje.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.824 Forbrug: 1.714 Liter
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Ringstedvej 23A, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1839
Ejerudgift/md.: kr. 2.670

Dato: 14.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse
Renovation, anslået
Skorstensfejning
Husforsikning

kr. 12.089
kr. 8.149
kr. 162
kr. 4.997
kr. 639
kr. 5.999

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 4.295.000
kr. 27.650
kr. 7.646
kr. 4.330.296

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 32.036

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.419 md. / 281.025 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.814 md. / 225.763 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Ringstedvej 23A, Lellinge, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 150-1839
Ejerudgift/md.: kr. 2.670

Dato: 14.07.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 8: hovedstol kr. 2.818.000

Nr. 9: hovedstol kr. 75.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

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.