

REAL



Nyvej 8A, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	100
Kontant	3.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.457	Grund m ²	479
Byggeår	1959	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1531**

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: Nyvej 8A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1531
Ejerudgift/md.: kr. 2.457

Dato: 23.04.2026



Charmerende villa i Køge Nord

Velkommen til denne skønne villa beliggende i det attraktive område Køge Nord. Denne charmerende bolig, opført i 1959, byder på et boligareal på 100 kvadratmeter og er indflytningsklar med en moderne og velholdt stand. Når du træder ind ad døren, mødes du af en lys og rummelig entre, der også fungerer som bryggers. Herfra fører en fordelingsgang dig videre til husets hjerte.

Boligen indeholder to dejlige soveværelser med mulighed for at etablere et tredje værelse, hvilket gør dette hjem ideelt for den voksende familie eller dem, der ønsker ekstra plads til kontor eller hobbyrum. Det store køkken/alrum er designet med funktionalitet for øje og tilbyder rigeligt med arbejds- og opbevaringsplads samt et naturligt samlingspunkt for familien. Den lyse stue giver mulighed for både langbordsspising og hyggelige stunder i sofagruppen.

Villaens badeværelse er både fint og funktionelt indrettet med alt hvad man behøver. Hele huset nyder godt af et skønt naturligt lysindfald takket være de store vinduespartier, der inviterer dagslyset indenfor året rundt.

Udendørs finder du en dejlig have på hele 479 kvadratmeter – perfekt til legende børn eller afslapning under åben himmel. Grunden giver også mulighed for kreative udfoldelser såsom etablering af terrasseområder eller køkkenhave efter dine ønsker.

Denne ejendom kombinerer komfortabel boligindretning med en attraktiv beliggenhed tæt på alle hverdagens nødvendigheder såsom skoler, indkøbsmuligheder og offentlig transport. En unik chance for at erhverve sig et hjem hvor livskvalitet er i højsædet.

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: Niels-Kristian Paulsen

Adresse: Nyvej 8A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1531
Ejerudgift/md.: kr. 2.457

Dato: 23.04.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Nyvej 8A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1531
Ejerudgift/md.: kr. 2.457

Dato: 23.04.2026



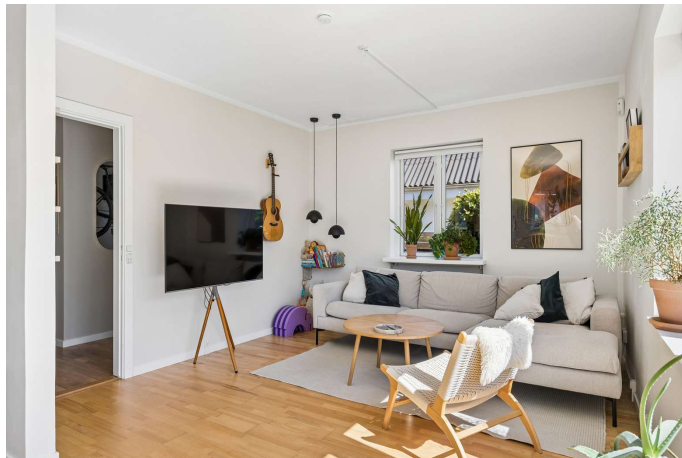
Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

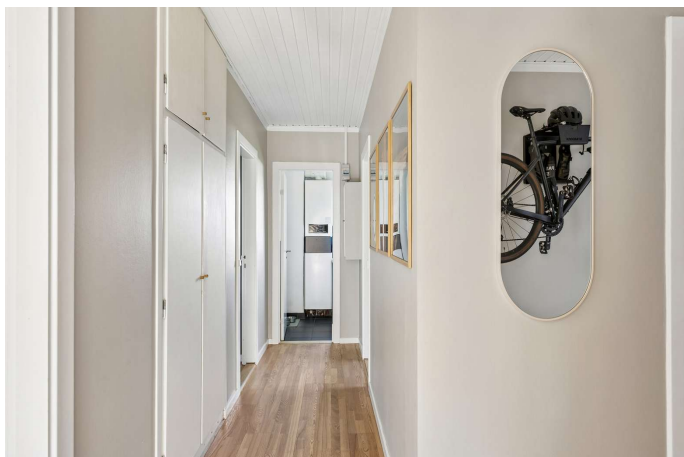


Gang

Adresse: Nyvej 8A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1531
Ejerudgift/md.: kr. 2.457

Dato: 23.04.2026



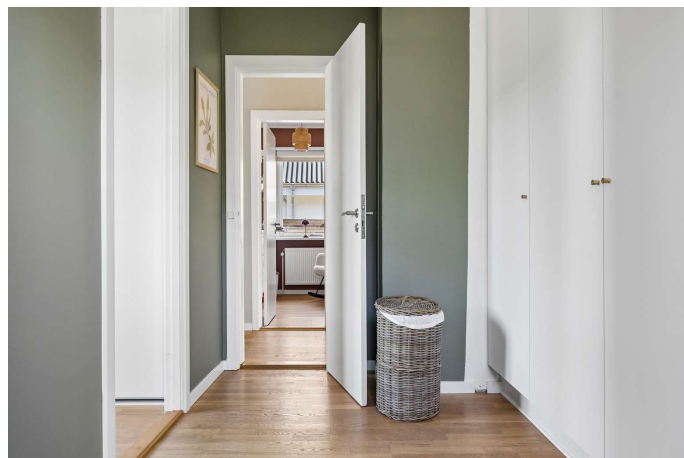
Gang



Værelse



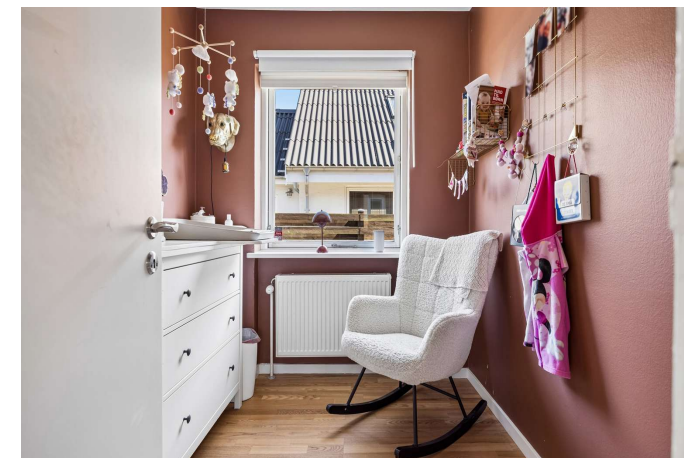
Værelse



Gang



Værelse



Værelse

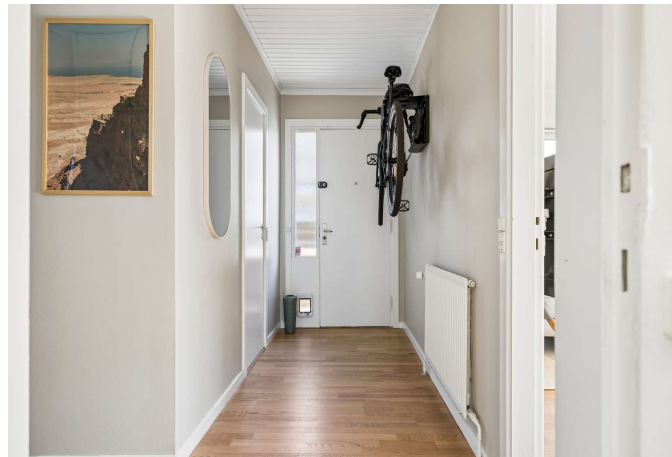
Adresse: Nyvej 8A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1531
Ejerudgift/md.: kr. 2.457

Dato: 23.04.2026



Bryggers



Gang



Badeværelse



Ejendommen



Ejendommen

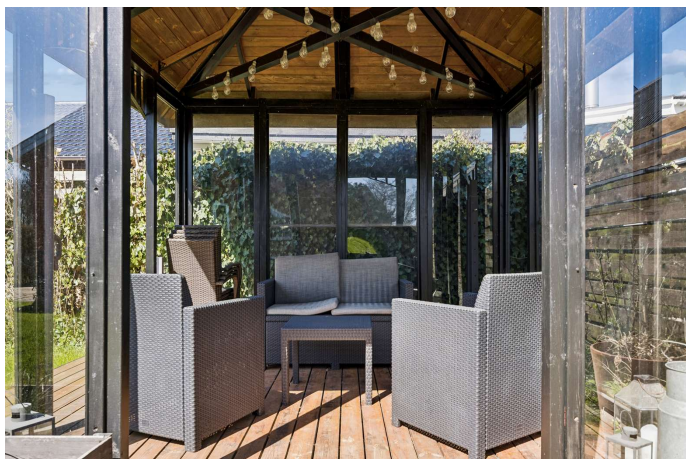


Ejendommen

Adresse: Nyvej 8A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1531
Ejerudgift/md.: kr. 2.457

Dato: 23.04.2026



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Nyvej 8A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1531
Ejerudgift/md.: kr. 2.457

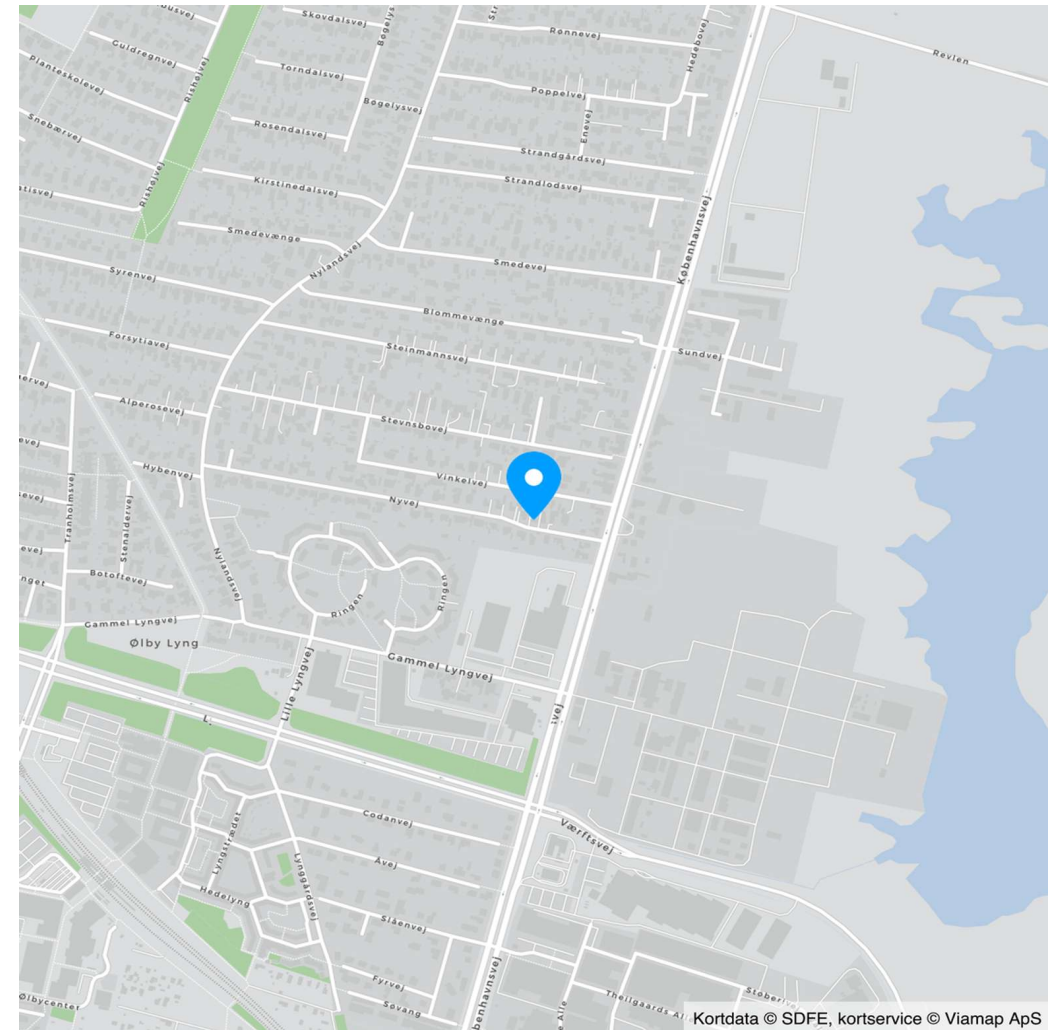
Dato: 23.04.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Nyvej 8A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1531
Ejerudgift/md.: kr. 2.457

Dato: 23.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 20t Ølby By, Højelse
BFE-nr.: 2216169
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.336.000
Grundværdi: 1.928.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.868.800
Grundlag for grundskyld: 1.542.400

Arealer**

Grundareal: 479 m²
Boligareal i alt: 100 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 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: 04.09.1941 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 11.07.1952 - anm byrder Dok om at bygningen der opføres skal ligge mindst 2 1/2 m fra na boskellet mv

Planer

18. Kommuneplan 2B01 - Nylandsvej

Tilbehør:

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

, Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nyvej 8A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1531
Ejerudgift/md.: kr. 2.457

Dato: 23.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.531	Kontantpris	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	8.175	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Husforsikring	kr.	6.626	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	3.625.201
Rottebekæmpelse	kr.	157			

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 29.486

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.563 md. / 234.754 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.715 md. / 188.584 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: 08.04.2026

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: Nyvej 8A, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1531
Ejerudgift/md.: kr. 2.457

Dato: 23.04.2026

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:

Ingen oplyste

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.