



REAL

Toftegårdsvej 2, 4652 Hårlev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	239
Kontant	3.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.317	Grund m ²	1.193
Byggeår/ombygget	1724/2003		

Sagsnr. **150-0622**

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: Toftegårdsvej 2, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-0622
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

Dato: 21.09.2026



Charmerende villa fra 1724 med moderne opdateringer og rummeligt anneks

Velkommen til denne unikke ejendom, der kombinerer historisk charme med moderne bekvemmeligheder. Villaen, oprindeligt bygget i 1724, er blevet omhyggeligt vedligeholdt og opdateret for at imødekomme nutidens behov. Med et boligareal på hele 239 kvadratmeter fordelt over halvandet plan tilbyder denne bolig rigelig plads til både familieliv og gæster.

Husets hjerte er det indbydende køkken-alrum, som blev renoveret i 2017. Her kan familien samles omkring måltiderne i lyse omgivelser med udsigt til den syd-vest vendte have. Boligen byder på fem rummelige soveværelser og to moderne badeværelser fra 2017, samt et ekstra badeværelse i annekset. Gulvvarme sikrer en behagelig temperatur året rundt, dog undtaget værelset mod nord samt køkkenet og tv-stuen.

Ejendommen har fået nye vinduer i 2019 og et tag fra 2007, hvilket vidner om løbende vedligeholdelse af høj kvalitet. Den store terrasse inviterer til udendørs afslapning og hyggelige stunder under åben himmel, mens haven er opdelt i forskellige zoner for at nyde solen hele dagen.

Det imponerende anneks på 100 kvadratmeter tilbyder yderligere muligheder; her findes et badeværelse samt plads til enten hobbyaktiviteter eller kontorarbejde - perfekt for dem der arbejder hjemmefra eller ønsker ekstra plads til kreative projekter.

Beliggenheden er ideel med kort afstand til skoler, indkøbsmuligheder samt gode togforbindelser til Køge. Denne ejendom repræsenterer en sjælden mulighed for at eje et stykke historie uden at gå på kompromis med komforten.

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

Adresse: Toftegårdsvej 2, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-0622
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

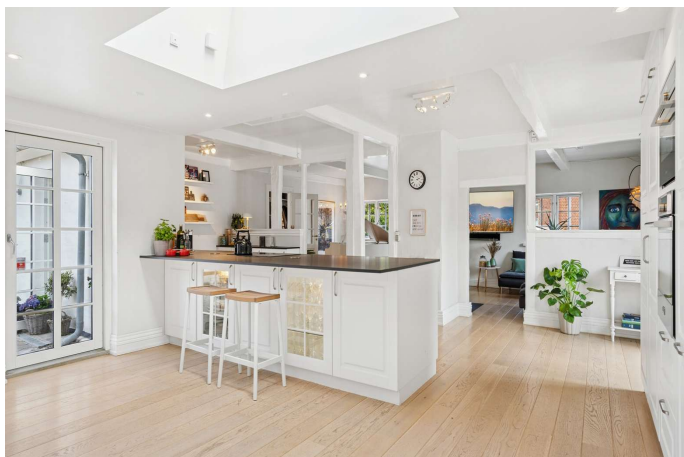
Dato: 21.09.2026



Adresse: Toftegårdsvej 2, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-0622
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

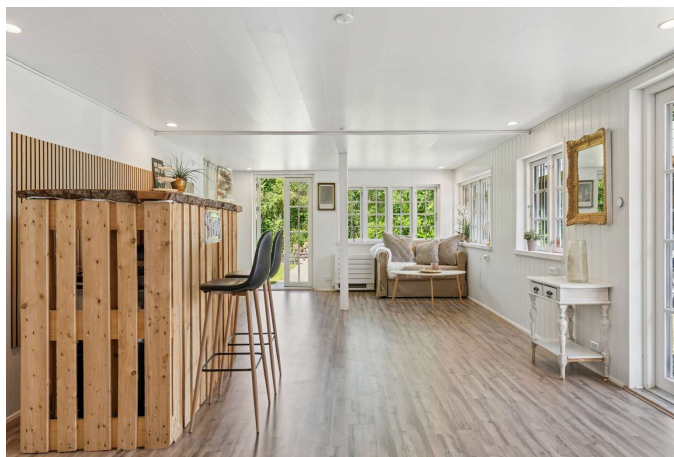
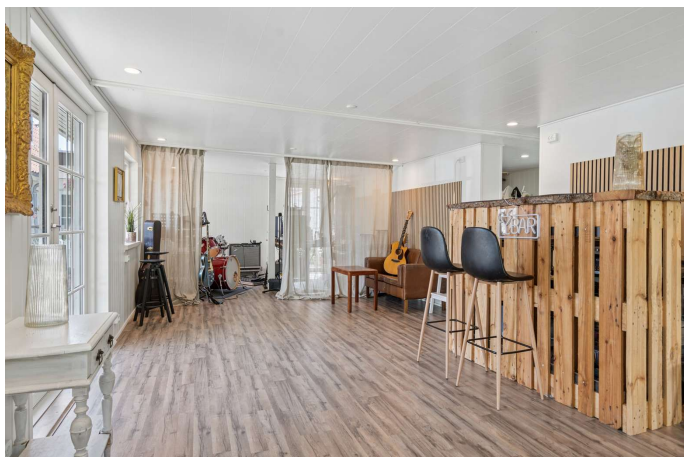
Dato: 21.09.2026



Adresse: Toftegårdsvej 2, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-0622
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

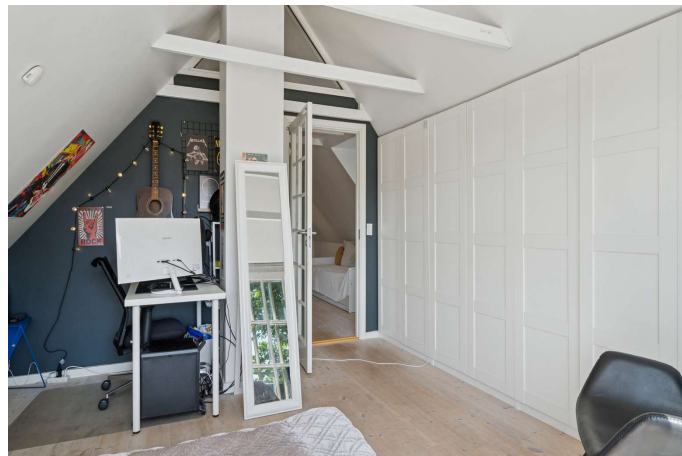
Dato: 21.09.2026



Adresse: Toftegårdsvej 2, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-0622
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

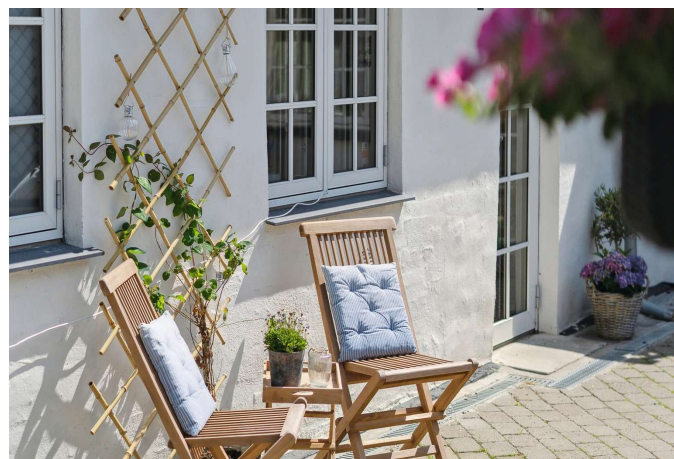
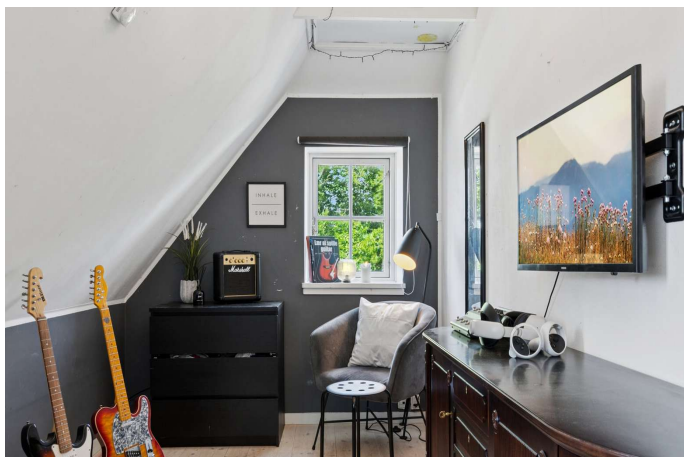
Dato: 21.09.2026



Adresse: Toftegårdsvej 2, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-0622
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

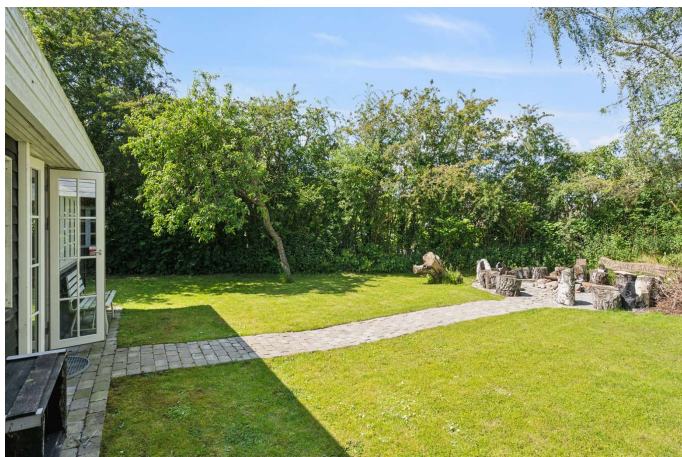
Dato: 21.09.2026



Adresse: Toftegårdsvej 2, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-0622
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

Dato: 21.09.2026



Adresse: Toftegårdsvej 2, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.495.000

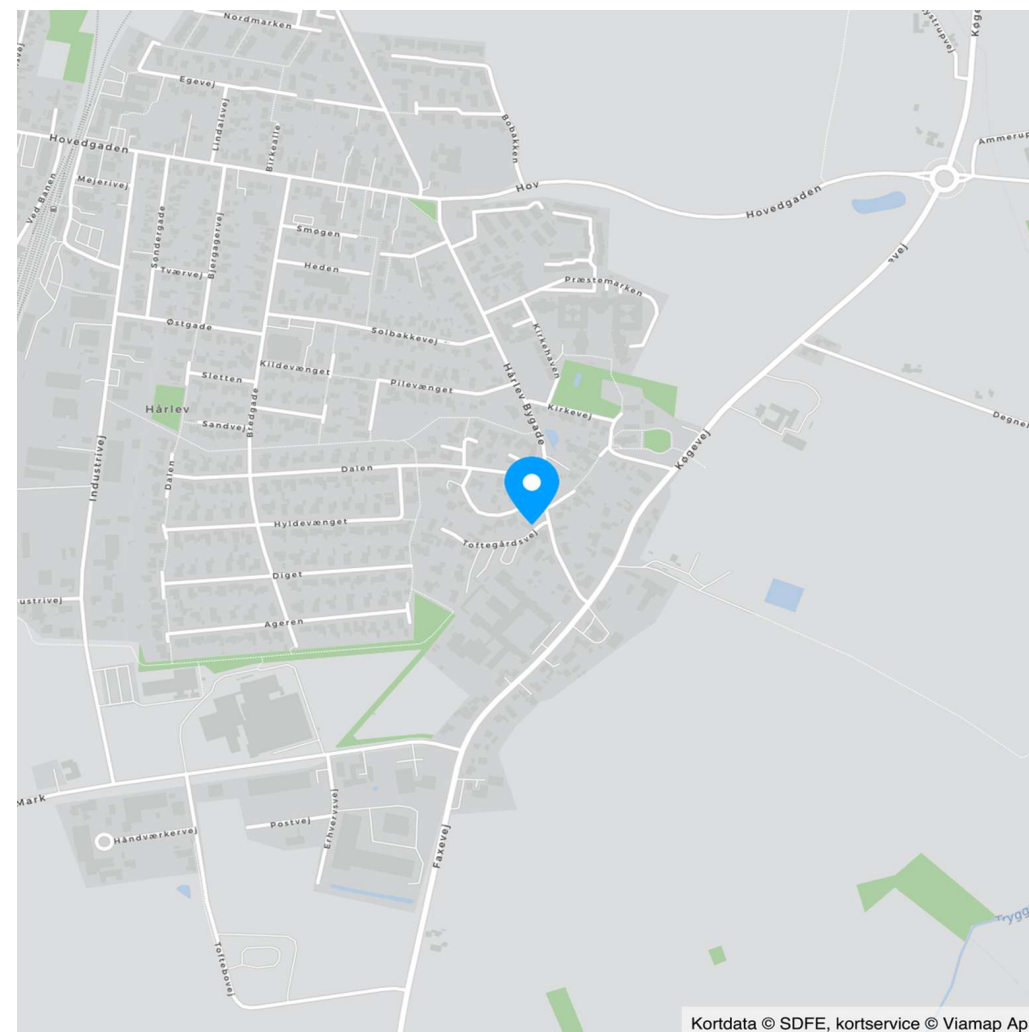
Sagsnr.: 150-0622
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

Dato: 21.09.2026



EFX

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Toftegårdsvej 2, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-0622
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

Dato: 21.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 3b Hårlev By, Hårlev
BFE-nr.: 2592153
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1724/2003

Arealer**

Grundareal: 1.193 m²
Boligareal i alt: 239 m²
Øvrige arealer:
Carport: 50 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.069.000
Grundværdi: 564.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.655.200
Grundlag for grundskyld: 451.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

21. Kommuneplan.pdf
Kommuneplan 2 C1 - Landsbyen

Tilbehør:

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

Ovn mærke Asko pro series + Siemens, Emhætte mærke Drøbak by Jacobsen, Kogeplade mærke ukendt, Mikroovn mærke Siemens, Tørretumbler mærke Goenje, Køleskab mærke Liebherr, Fryser mærke Eelectrolux, Opvaskemaskine mærke Miele, Vaskemaskine mærke Bosch. Sælger oplyser at opvaskemaskine er begyndt at lave en fejl kode, men vasker alligevel. Denne medfølger uden ansvar for sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Toftegårdsvej 2, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-0622
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

Dato: 21.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Nej, se policen.

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.

Bevaringsværdig bygning - Fredningsstatus: Bevaringsværdi 4

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. Kulturstyrelsens register. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Kirkebyggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje

Konsekvensområder for produktionserhverv

Ejendommen er beliggende indenfor konsekvensområder for produktionserhverv

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.600 Forbrug: 177 kg
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Den årlige varmeudgift består af 177 kilo træpiller og 6.083 kWh elektricitet

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.



Adresse: Toftegårdsvej 2, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-0622
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

Dato: 21.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 8.442
kr. 3.745
kr. 4.865
kr. 614
kr. 260
kr. 9.881

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr. 3.495.000
kr. 22.850
kr. 7.000
kr. 3.524.850

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 27.806

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 19.263 md. / 231.160 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.336 md. / 184.027 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Toftegårdsvej 2, 4652 Hårlev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 150-0622
Ejerudgift/md.: kr. 2.317

Dato: 21.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 2.373.000

Nr. 2: hovedstol kr. 390.000

Nr. 3: hovedstol kr. 17.000

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.