

REAL



Stevnsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	314
Kontant	4.495.000	Erhverv m ²	60
Ejerudgift	3.718	Grund m ²	988
Byggeår/ombygget	1929/2001	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0291**

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

Sagsnr.: 150-0291
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 15.03.2026



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 havestykke udenfor.

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.

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

Sagsnr.: 150-0291
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

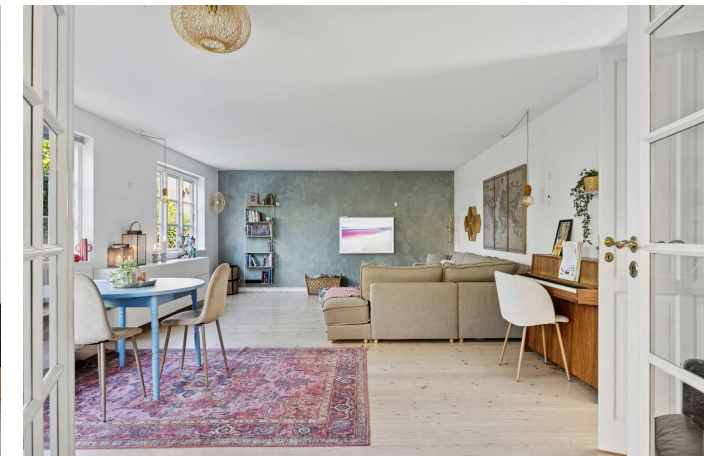
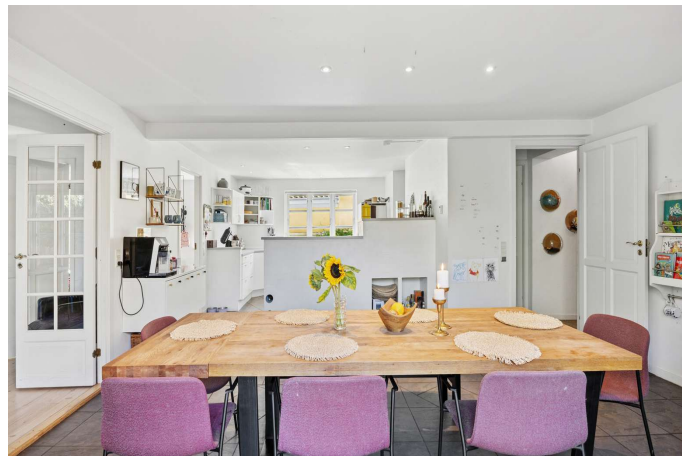
Dato: 15.03.2026



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

Sagsnr.: 150-0291
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 15.03.2026



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

Sagsnr.: 150-0291
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

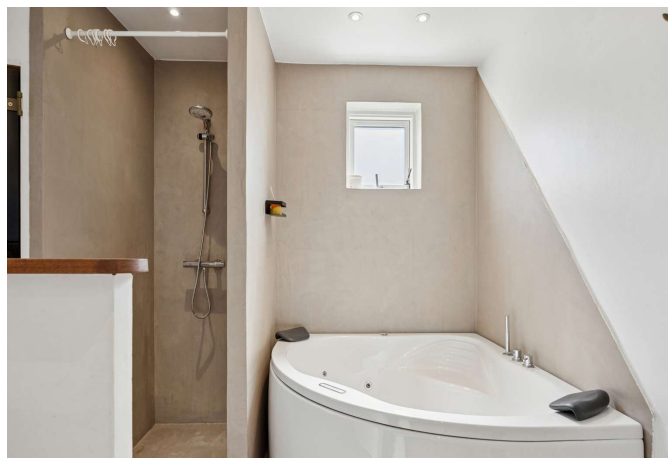
Dato: 15.03.2026



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

Sagsnr.: 150-0291
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

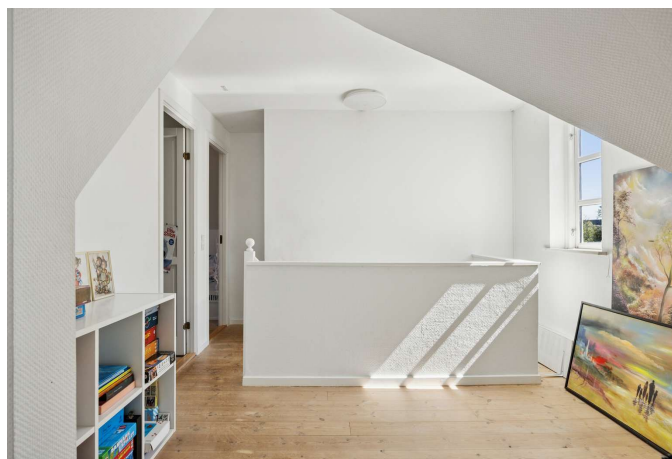
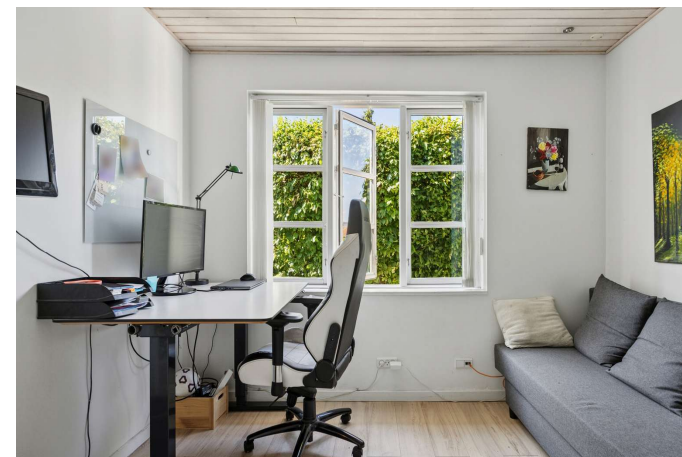
Dato: 15.03.2026



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

Sagsnr.: 150-0291
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

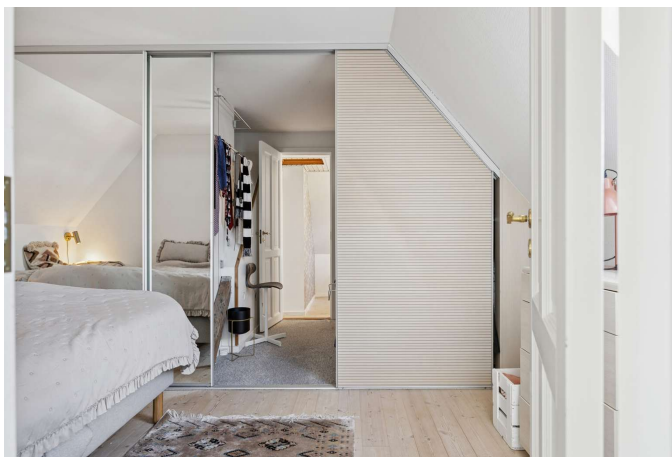
Dato: 15.03.2026



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

Sagsnr.: 150-0291
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

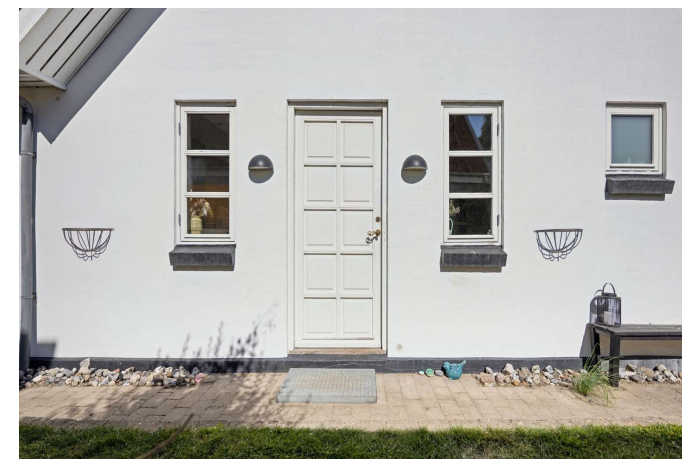
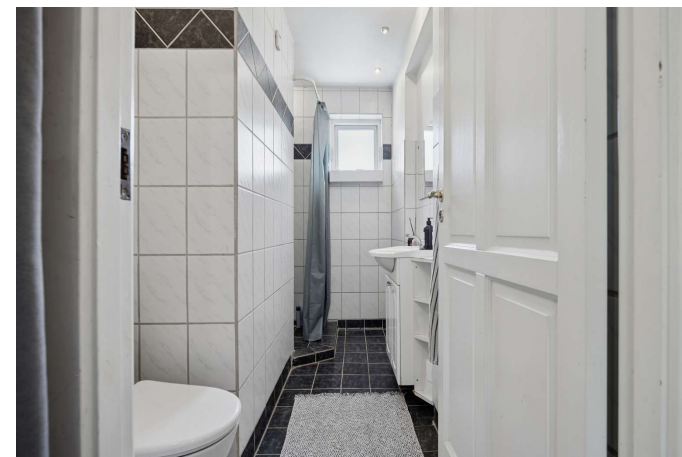
Dato: 15.03.2026



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

Sagsnr.: 150-0291
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

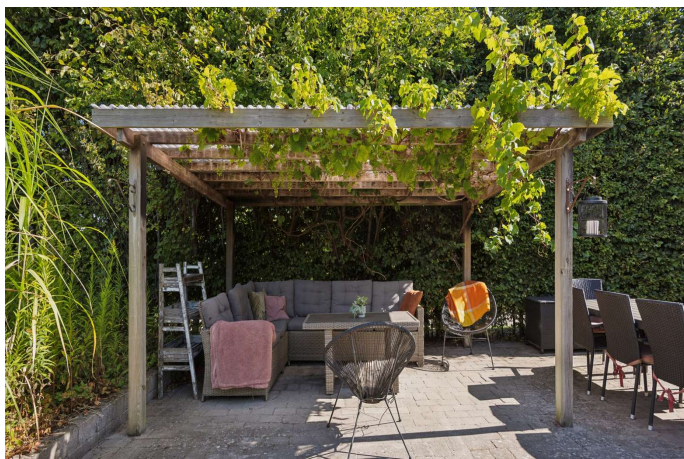
Dato: 15.03.2026



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

Sagsnr.: 150-0291
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 15.03.2026



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

Sagsnr.: 150-0291
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 15.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

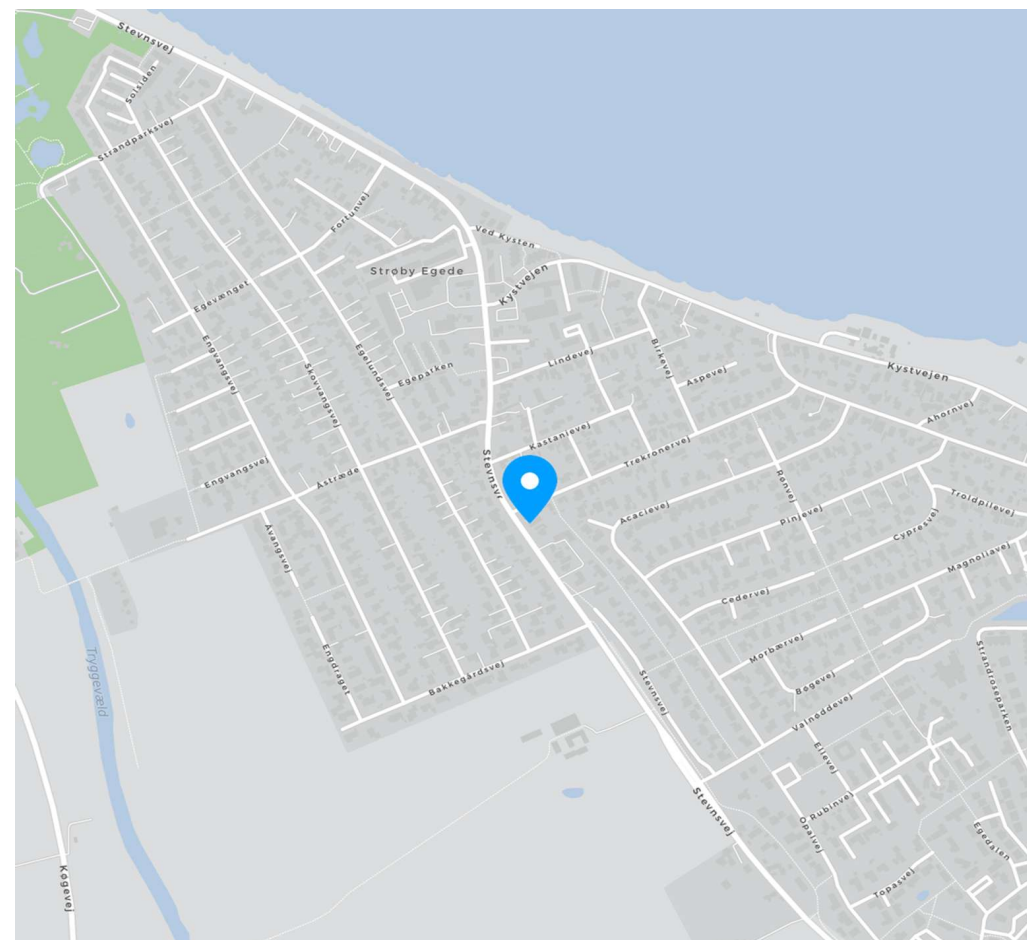
Adresse: Stevnsvvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0291
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 15.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 150-0291
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 15.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse og forretning
Kommune: Stevn
Matr.nr.: 80d Strøby By, Strøby
BFE-nr.: 2578380
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
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: 314 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus 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 - Stevn kommune.pdf
Kommuneplan 3 C2 - Strøby Egede Centrum
Kommuneplan 3 C2 - Strøby Egede Centrum

Tilbehør:

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

Komfur mrk. Electrolux, ovn mrk. Siemens, emhætte mrk. Wasco, tørretumbler mrk. Miele, køleskab mrk. Gram, Fryser mrk. Siemens, opvaskemaskine, mrk. Miele, vaskemaskine mrk. Miele, køleskab mrk. Gorenje. Køber gøres opmærksom på, at en hylde i døren på det ene køleskab har en flænge

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: 150-0291
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 15.03.2026

Forsikringsforhold:

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

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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 jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.000 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Energimærket indeholder ikke beregnet varmeudgift, hvorfor ovenstående udgift er anslået

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C



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

Sagsnr.: 150-0291
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 15.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	17.654	Kontantpris	kr. 4.495.000
Grundskyld	kr.	13.891	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 28.850
Renovation	kr.	4.571	I alt	kr. 4.523.850
Grundejerforening	kr.	350	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.	
Rottebekæmpelse	kr.	203		
Husforsikring	kr.	7.952		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 44.621		

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 23.686 md. / 284.233 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.060 md. / 228.717 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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

Sagsnr.: 150-0291
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 15.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Intet oplyst

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.