

REAL



Astersvej 16, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	196
Kontantpris	6.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.464	Grund m2	900
Byggeår/ombygget	1962/2008	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-1278**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Astersvej 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-1278
Ejerudgift/md.: kr. 3.464

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa beliggende i det attraktive område af Køge, hvor moderne luksus møder klassisk charme. Denne smukke ejendom blev oprindeligt bygget i 1962, men har gennemgået en omfattende totalrenovering i 2009, hvilket gør den fuldstændig indflytningsklar. Med et boligareal på hele 196 kvadratmeter er der plads til både familieliv og gæster.

Ejendommen fremstår i god stand takket være den grundige renovering udført med sans for detaljer. Alt ved denne bolig udstråler kvalitet – fra gulvvarmen drevet af jordvarme til de flotte terrasser udenfor.

Indenfor byder villaen på en fantastisk indretning med et stort køkken-alrum udstyret med et stilfuldt køkken fra INVITA. Herfra er der direkte adgang til en skøn sydlandsk terrasse, som inviterer til hyggelige stunder under åben himmel. Stuen imponerer med loft til kip og ovenlys, hvilket giver rummet et enormt lyst og luftigt udtryk. Fra stuen er der ligeledes adgang til terrassen, hvor man kan nyde de solrige dage.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis



Adresse: Astersvej 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-1278
Ejerudgift/md.: kr. 3.464

Dato: 04.12.2025

Forældreafdelingen er designet som en privat oase med eget badeværelse og walk-in closet. Materialerne her er eksklusive, og løsningerne gennemtænkte ned til mindste detalje for at sikre maksimal komfort og funktionalitet. Børneafdelingen består af to rummelige værelser samt eget badeværelse, hvilket gør det ideelt for børnefamilier eller gæster.

Haven omkring huset er intet mindre end imponerende; den fremstår flot anlagt med sydlandske elementer, der giver en følelse af ferie året rundt. Derudover findes der et stort anneks på grunden, som kan anvendes som gæstehus eller andet – desuden med egen indgang.

Beliggenheden i Køge kunne ikke være bedre; sjældent udbudt finder man så velholdt en ejendom i ét plan tæt på alle nødvendigheder såsom Køge Torv og diverse indkøbsmuligheder. Åsen ligger indenfor gåafstand, hvilket gør dette hjem perfekt for dem der ønsker at kombinere bylivets bekvemmeligheder med naturens ro.

Adresse: Astersvej 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-1278
Ejerudgift/md.: kr. 3.464

Dato: 04.12.2025



Gang



Værelse



Stue



Stue



Stue

Adresse: Astersvej 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-1278
Ejerudgift/md.: kr. 3.464

Dato: 04.12.2025



Badeværelse



Stue



Terrasse

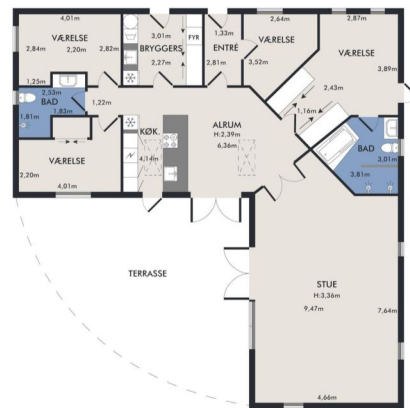
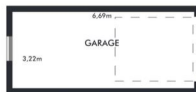


Ejendommen

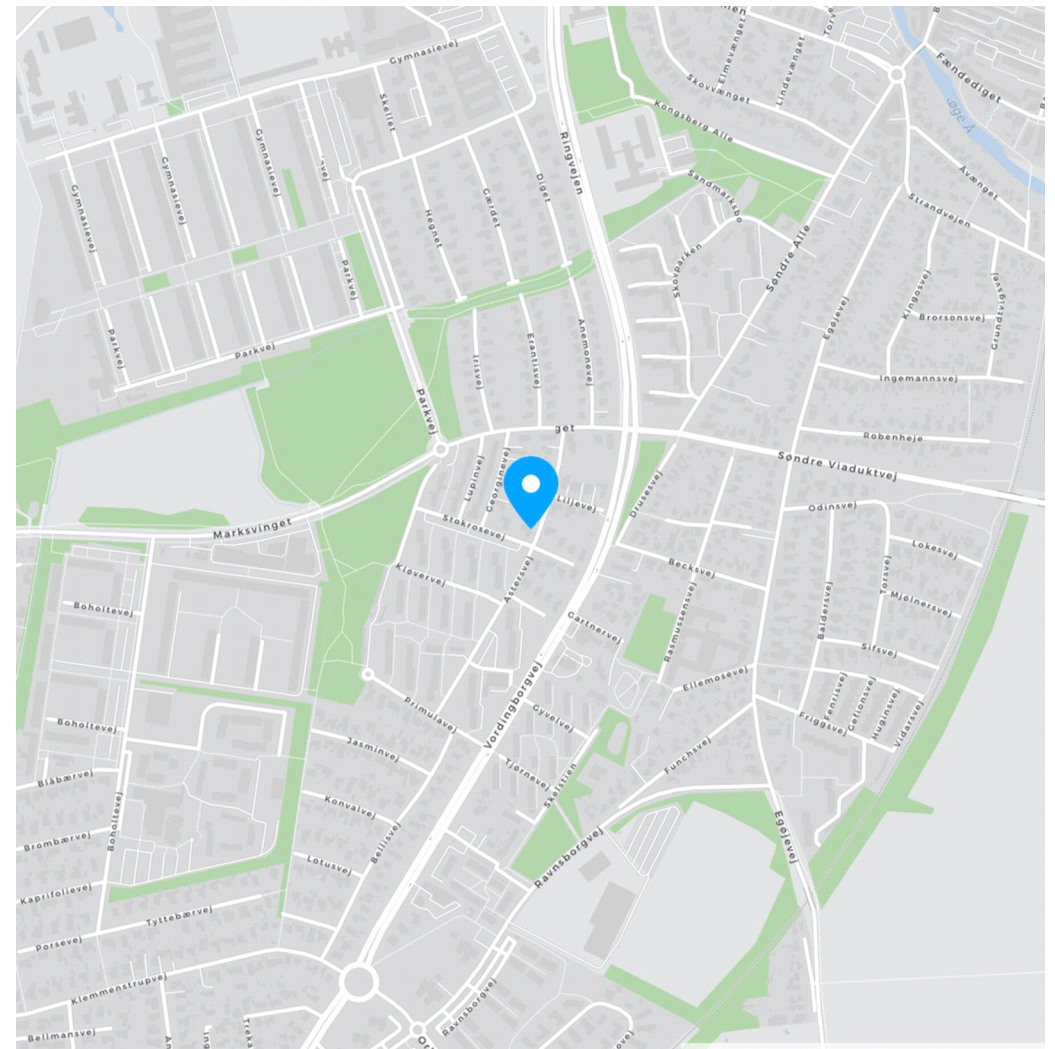
Adresse: Astersvej 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-1278
Ejerudgift/md.: kr. 3.464

Dato: 04.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Astersvej 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-1278
Ejerudgift/md.: kr. 3.464

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 7 hf Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.: 5302108
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1962/2008

Arealer*

Grundareal: 900 m²
Boligareal i alt: 196 m²

Øvrige arealer:
Garage: 25 m²

Bygning 3: Anden enhed til helårsbeboelse -
Arealet indgår i samlet boligareal

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Nr. 1 lyst d. 29.09.1959 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer
Kommuneplan 2021
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.479.000 kr.
Grundværdi: 2.968.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.583.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.374.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Astersvej 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-1278
Ejerudgift/md.: kr. 3.464

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.100 Forbrug: 2.463,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Jordvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2015.

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 foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsoptstillingen 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 beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Astersvej 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-1278
Ejerudgift/md.: kr. 3.464

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.274	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	12.584	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	5.465	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	6.546.602
Rottebekæmpelse	kr.	195	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		41.563			

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.105 md./ 409.259 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.692 md./ 332.302 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Astersvej 16, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 150-1278
Ejerudgift/md.: kr. 3.464

Dato: 04.12.2025

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 oplyst.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	4.270.067	4.270.067	4.308.637	DKK	4	277.745	29,25	4,57			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn - Siemens
Kogeplade - Miele
Emhætte - Thermex
Tørretumbler - Electrolux
Køleskab - Miele
Fryser - Miele
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - Bosch

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

Hos Realmæglerne sætter vi pris på Køge
Køge er noget helt særligt. Her får du både pulserende byliv, storslået natur, familievenlige lokal områder og gode transportmuligheder til København.

Skal du sælge din bolig i Køge?

I Køge er vi på hjemmebane. Vi kender alle de unikke områder, og vi ved, hvad kunderne efterspørger. Vi ved, hvordan vi skal fremføre din bolig for at matche købere. Igennem hele salgsprocessen har du én fast kontaktperson. Med os som din ejendomsmægler i Køge har du til alle tider et overblik over din boligsituation.