

Kirkestræde 33, 4600 Køge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**121**
Kontant	**8.500.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**4.153**	Grund m^2	**348**
Byggeår/ombygget	**1650/1992**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **150-1923**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
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: Kirkestræde 33, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.500.000
Sagsnr.: 150-1923
Ejerudgift/md.: kr. 4.153
Dato: 04.11.2026



Unikt byhus med historisk sjæl, privat gårdhave og attraktiv beliggenhed i hjertet af Køge

Midt i Køge finder du dette helt særlige byhus, hvor historisk charme og gennemført renovering går hånd i hånd. Ejendommen har et boligareal på 121 m² samt en smuk udhusbygning på 59 m², og helheden fremstår som et sjældent harmonisk hjem med kompromisløst materialevalg i respekt for husets historie. Huset er opført i 1650, men er gennem de senere år renoveret med stor omhu, så den klassiske atmosfære er bevaret, samtidig med at komforten er løftet til nutidens niveau.

Allerede ved ankomsten mødes du af hvidkalkede vægge, rødt tag samt udsigt til kirken. Den private, totalt ugenerede gårdhave med brostensbelægning, skaber en stemning af ro og autenticitet. Her får du et uforstyrret uderum, som indbyder til både afslapning som til grillaftener i gode venners lag. Indenfor åbner entré, stue og køkken sig i ét elegant og lyst rum med smukke Dinesen-gulve, der understreger boligens eksklusive udtryk. Det stilfulde Multiform-køkken er naturligt integreret i opholdszonen og skaber en indbydende ramme om både hverdag og gæstebud.

Fra fordelingsgangen er der trappe til 1. sal samt adgang til boligens badeafdeling, hvor der er både bruseniche og badekar. Her kan du nyde et afslappende øjeblik med udsigt til kirken i aftenslyset. På førstesalen venter to rigtig gode værelser samt en stor repos med plads til hjemmearbejde, læsehjørne eller ekstra opholdsplads. Planløsningen er funktionel og fleksibel, så boligen passer perfekt til både par og familier.

Udhusbygningen har tidligere fungeret som hestestald for den lokale marskandiser, men er i dag forvandlet til et imponerende og stemningsfuldt rum med synlige loftsbjælker, hvide vægge og et gulv inspireret af kirken, samt luft-til-luft varmepumpe. Den ekstra bygning giver mange anvendelsesmuligheder, hvad enten du drømmer om atelier, gæsterum, kontor eller ekstra opholdsrum. Den skønne have, som ligger i forlængelse af udhusbygningen, fuldender den unikke helhed.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kirkestræde 33, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 150-1923
Ejerudgift/md.: kr. 4.153

Dato: 04.11.2026



Køkken alrum



Udhusbygning



Trappe/udhusbygning



Værelse



Udhusbygning



Udhusbygning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

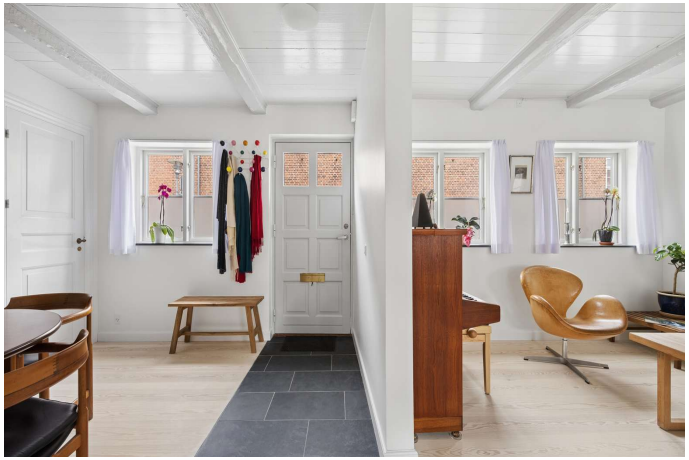
Adresse: Kirkestræde 33, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 150-1923
Ejerudgift/md.: kr. 4.153

Dato: 04.11.2026



Indgang



Indgang



Stue



Stue



Spisestue



Stue/udhusbygning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kirkestræde 33, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 150-1923
Ejerudgift/md.: kr. 4.153

Dato: 04.11.2026



Stue/udhusbygning



Køkken



Badværelse



Køkken



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kirkestræde 33, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 150-1923
Ejerudgift/md.: kr. 4.153

Dato: 04.11.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kirkestræde 33, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 150-1923
Ejerudgift/md.: kr. 4.153

Dato: 04.11.2026



Repos



Repos



Gang



Repos



Repos



Repos

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kirkestræde 33, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 150-1923
Ejerudgift/md.: kr. 4.153

Dato: 04.11.2026



Gang



Repos/udhusbygning



Repos/udhusbygning



Udhus



Gaden



Udsigt fra soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kirkestræde 33, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 150-1923
Ejerudgift/md.: kr. 4.153

Dato: 04.11.2026



Have



Gårdhave



Gaden



Udsigt



Køkken



Udhusbygning

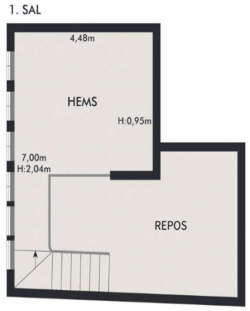
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kirkestræde 33, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 150-1923
Ejerudgift/md.: kr. 4.153

Dato: 04.11.2026







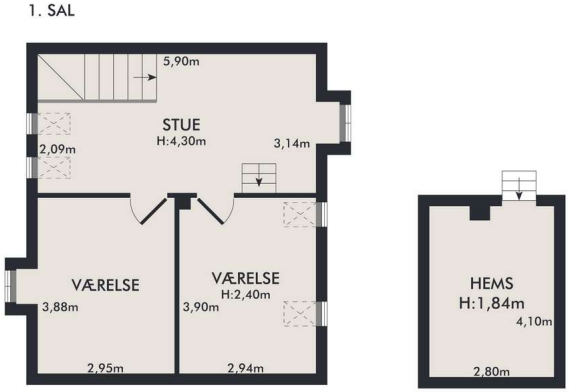
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kirkestræde 33, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 150-1923
Ejerudgift/md.: kr. 4.153

Dato: 04.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

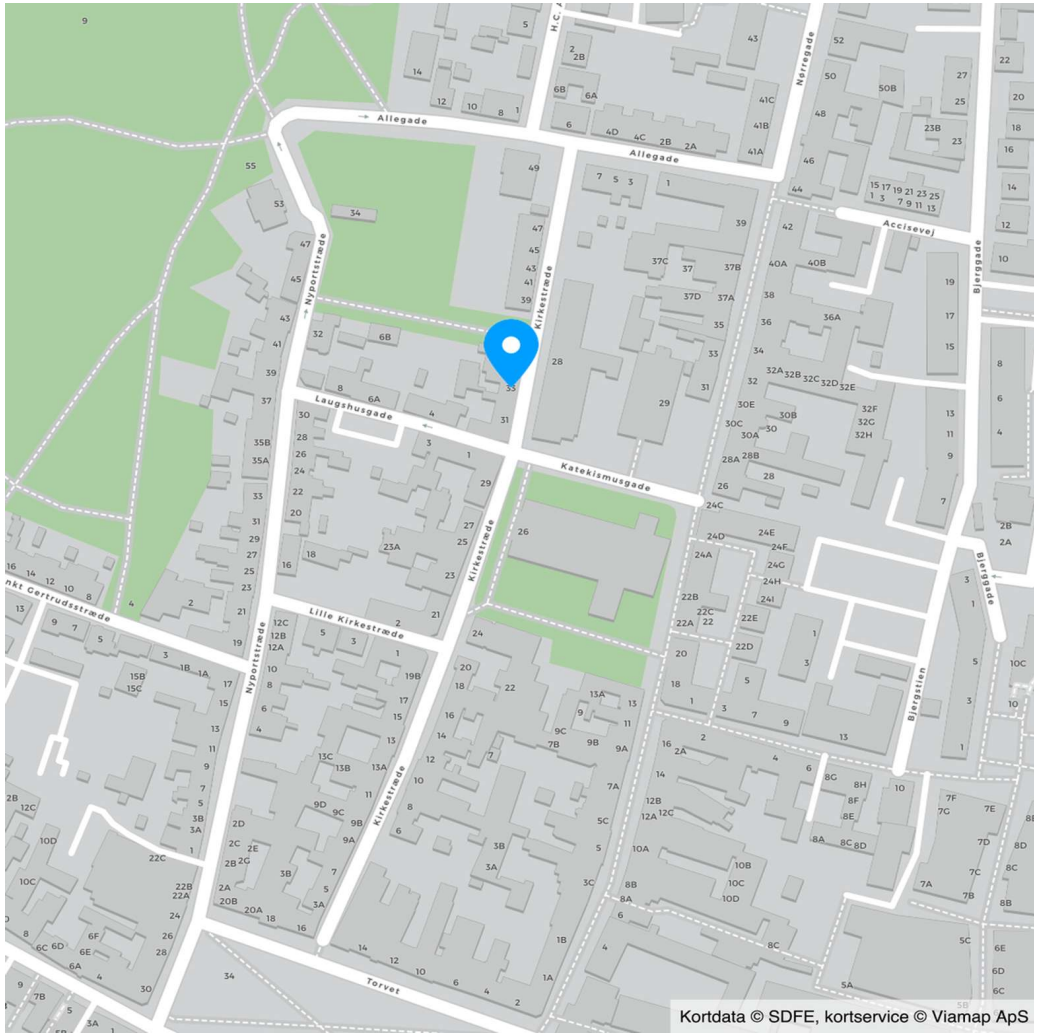
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kirkestræde 33, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 150-1923
Ejerudgift/md.: kr. 4.153

Dato: 04.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kirkestræde 33, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 150-1923
Ejerudgift/md.: kr. 4.153

Dato: 04.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	127 Køge Bygrunde
BFE-nr.:	5298804
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1650/1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.592.000
Grundværdi:	3.718.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.473.600
Grundlag for grundskyld:	2.974.400

Arealer**

Grundareal:	348 m²
Boligareal i alt:	121 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	59 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: 29.03.1974 - Byplanvedtægt nr. 10
- Nr. 2: 26.08.1983 - Lokalplan nr. 3-11 Forprioritet

Planer
18. Lokalplan 10 - Området omkring Kirkestræde og Nyportstræde
18A. Lokalplan 3-11 - Rammelokalplan for Bykernen
18B. Kommuneplan 3B16 - Nicolaikvarteret

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Mikrobølgeovn (Siemens), Køle/fryseskab (Liebherr), Opvaskemaskine (Gorenje), Vaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kirkestræde 33, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 150-1923
Ejerudgift/md.: kr. 4.153

Dato: 04.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolicen

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.600 Forbrug: 11 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme/blokvarme - Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har i 2025 haft en samlet udgift til fjernvarme på kr. 13.101,78 (11,55 MWh)

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 salgsopstillingens 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"

Energimærkning: Energimærke B

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 drikkevandsintresser.

Olietank
Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kirkestræde 33, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.500.000

Sagsnr.: 150-1923
Ejerudgift/md.: kr. 4.153

Dato: 04.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	22.815
Grundskyld	kr.	15.764
Rottebekæmpelse	kr.	172
Renovation	kr.	4.997
Husforsiking	kr.	6.085
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	49.833

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	8.500.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	8.560.496

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 47.596 md. / 571.158 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 38.248 md. / 458.979 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Kirkestræde 33, 4600 Køge Kontantpris: kr. 8.500.000	Sagsnr.: 150-1923 Ejerudgift/md.: kr. 4.153	Dato: 04.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 1.110.600
Nr. 4: hovedstol kr. 71.216
Nr. 5: hovedstol kr. 762.400

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.