

Ølsemaglevej 53, 4600 Køge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**166**
Kontant	**6.795.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.727**	Grund m^2	**844**
Byggeår	**1969**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **150-1912**

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: Ølsemaglevej 53, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1912
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 25.10.2026



Gennemrenoveret villa med 4 værelser, stilfulde detaljer og central beliggenhed

Velkommen til denne gennemrenoverede og indflytningsklare villa på 166 m², hvor klassisk kvalitetsbyggeri fra 1969 er blevet forenet med moderne komfort og et tidløst udtryk. Boligen fremstår med hvid filset facade og nyt eternittag i model Toscana, som tilsammen giver huset et elegant og velholdt ydre. Her får I en bolig, der både er opdateret i stil og funktion, og som er skabt til en nem og bekvem hverdag.

Allerede i den lyse og åbne entré fornemmer man den gennemførte renovering, og herfra er der adgang til et stort, lækkert bryggers med god plads til opbevaring og hverdagens praktiske gøremål. Entréen leder videre til en stor, lys stue med smukke gulve i sildebensmønster, der tilfører hjemmet karakter og eksklusivitet. Planløsningen er gennemtænkt og skaber en behagelig sammenhæng mellem opholdsrum og private afdelinger.

Boligen rummer i alt fire gode soveværelser, hvilket giver plads til både den store familie, hjemmekontor eller gæsteværelse. Derudover er der to flotte, nye brusebadeværelser, hvoraf det ene er praktisk placeret i forbindelse med forældresoveværelset. Hjemmets naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum, hvor køkkenet i sig selv er et kapitel for sig med fokus på materialevalg, udformning og æstetik. Fra køkken-alrummet er der direkte udgang til en stor, lækker og ugeneret træterrasse samt en åben have, der indbyder til afslapning og hyggelige stunder under åben himmel.

Beliggenheden er et stort plus. Her bor I supercentralt med børnehave, indkøb og Køge Nord Station i gåafstand, så både hverdag og pendling bliver let og bekvem. Kombinationen af den attraktive beliggenhed, den høje renoveringsstandard og de mange gode rum gør denne villa til et sjældent udbudt hjem, hvor der blot mangler nye ejere til at flytte ind og nyde livet fra dag ét.

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: Ølsemaglevej 53, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1912
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

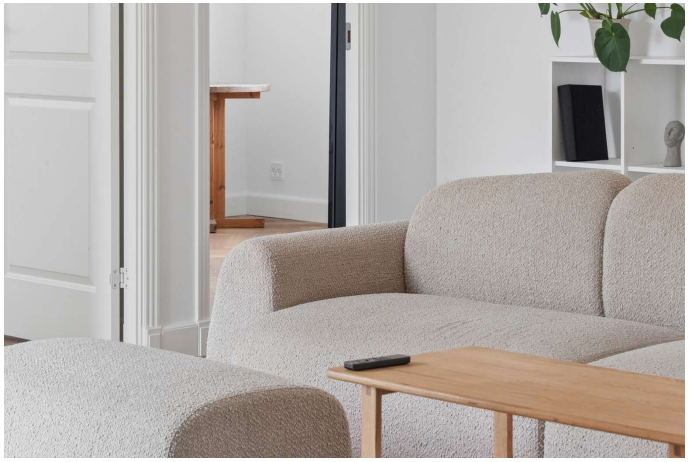
Dato: 25.10.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

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: Ølsemaglevej 53, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1912
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

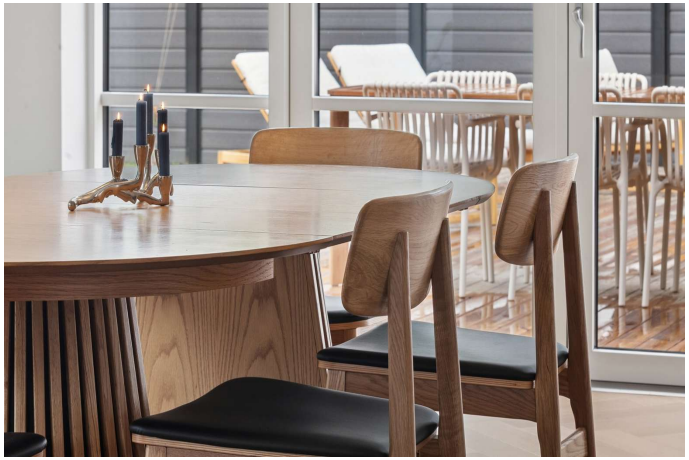
Dato: 25.10.2026



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Spisestue

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: Ølsemaglevej 53, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1912
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

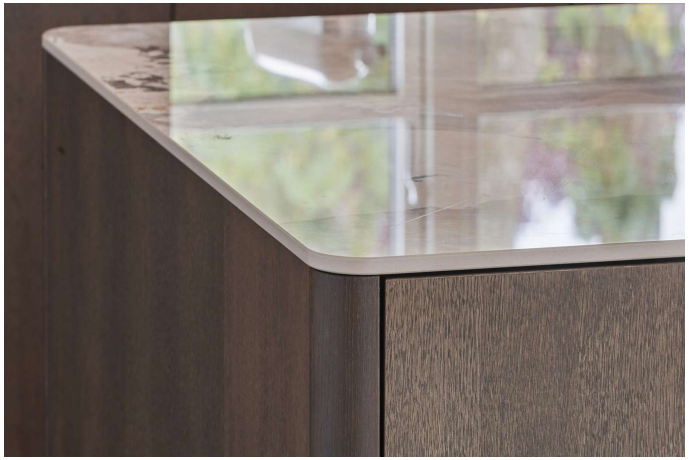
Dato: 25.10.2026



Spisestue



Spisestue



Køkken



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: Ølsemaglevej 53, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1912
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 25.10.2026



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

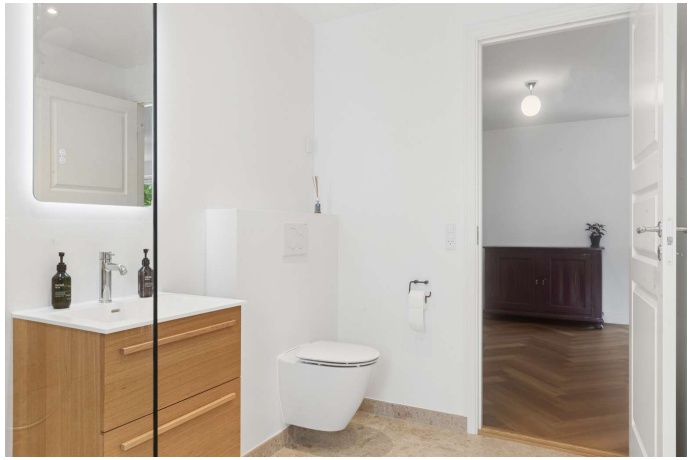
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Ølsemaglevej 53, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1912
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 25.10.2026



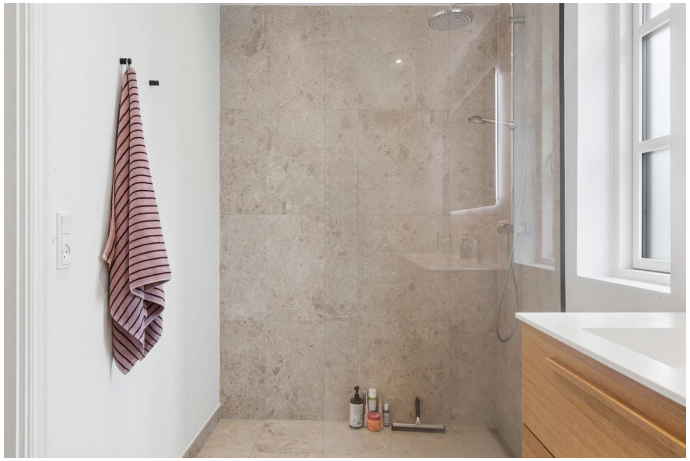
Badeværelse



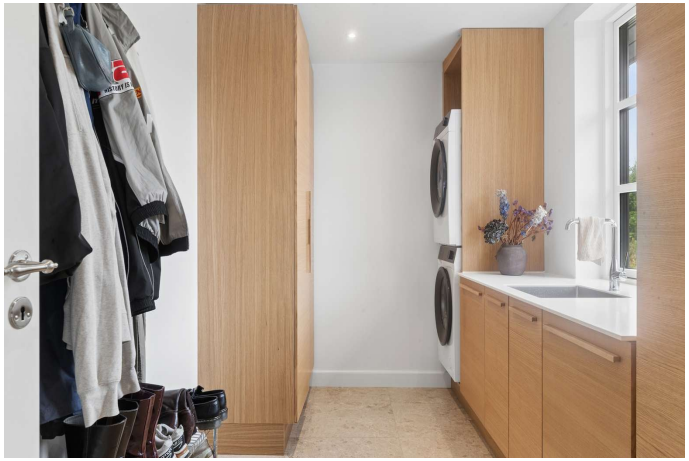
Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Bryggers

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

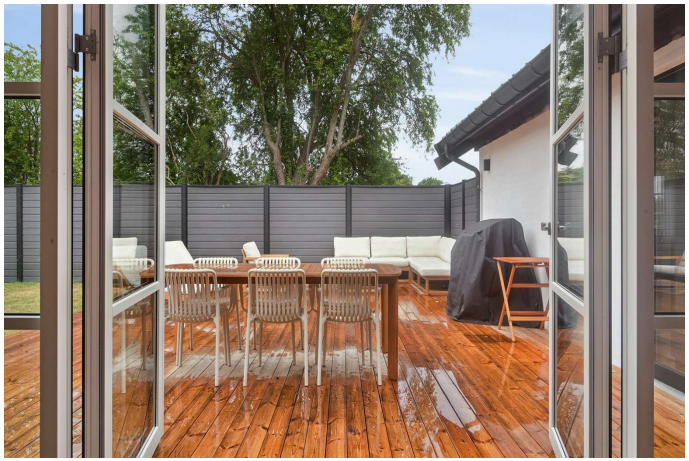
Adresse: Ølsemaglevej 53, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1912
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 25.10.2026



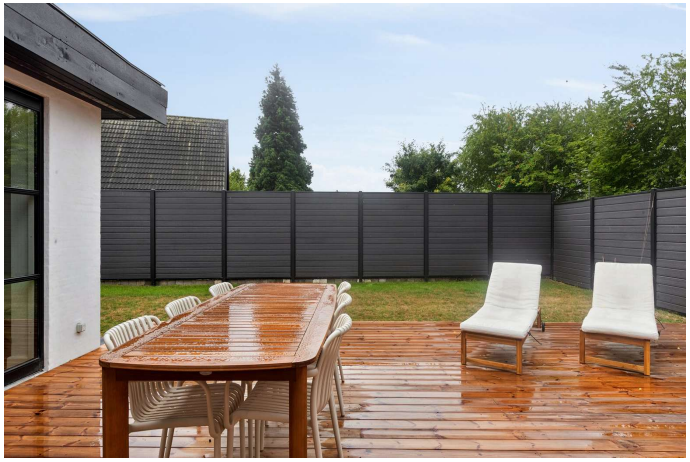
Bryggers



Terrasse



Ejendommen



Terrasse



Terrasse



Ejendommen

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: Ølsemaglevej 53, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1912
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 25.10.2026



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



Visualisering

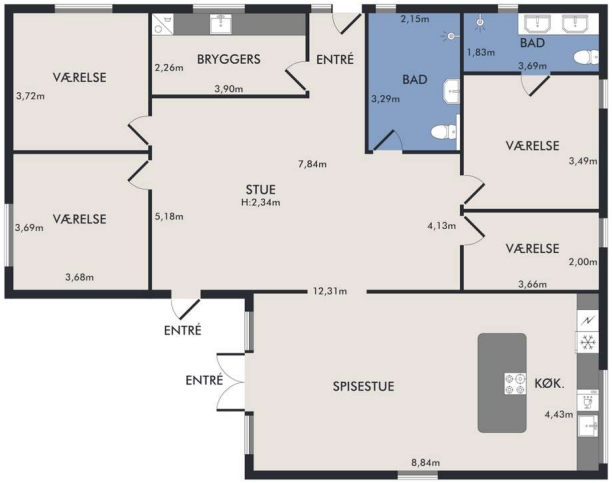
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Ølsemaglevej 53, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

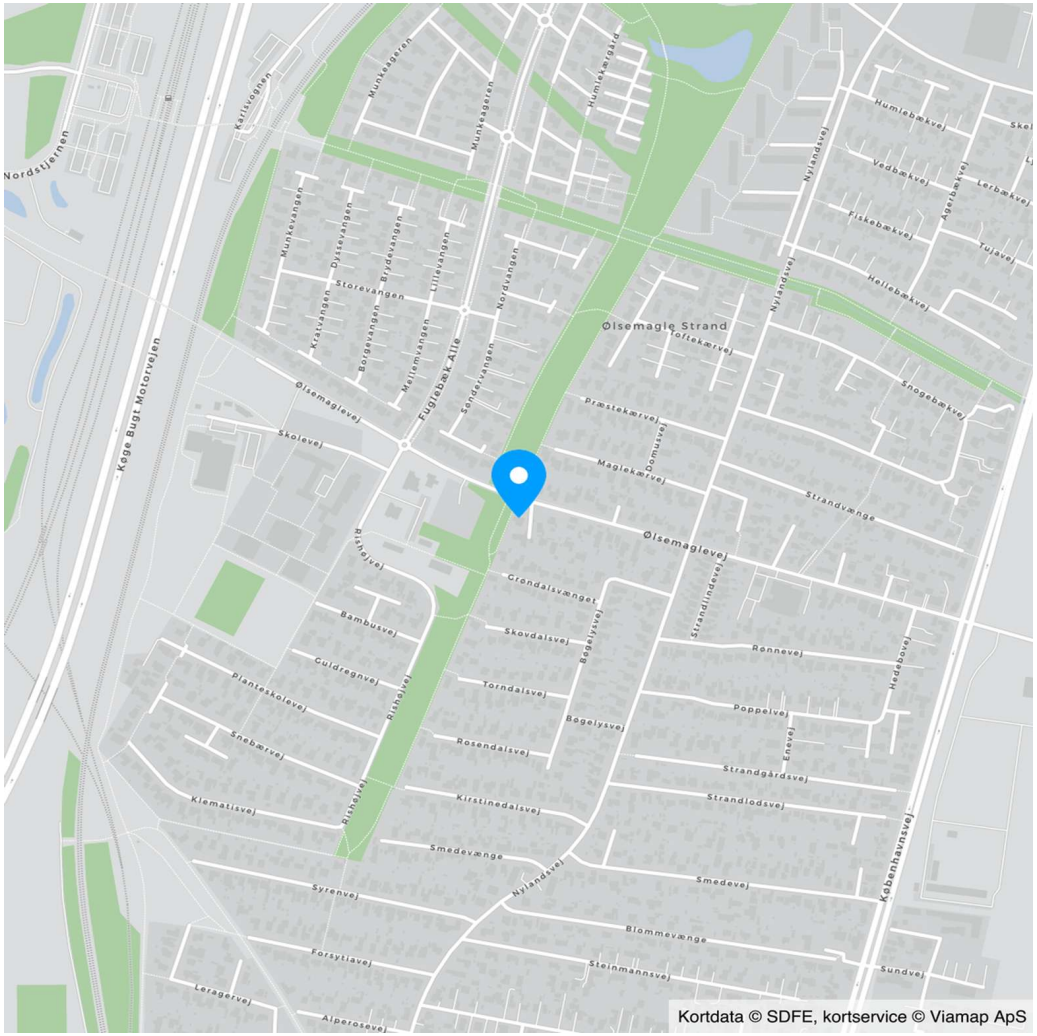
Sagsnr.: 150-1912
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 25.10.2026



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: Ølsemaglevej 53, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1912
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 25.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	14fs Ølsemagle By, Ølsemagle
BFE-nr.:	2219321
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.952.000
Grundværdi:	2.460.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.361.600
Grundlag for grundskyld:	1.968.000

Arealer**

Grundareal:	844 m^2
Boligareal i alt:	166 m^2

Øvrige arealer:

** 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: 15.02.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 10.01.1969 - Byplanvedtægt nr. 4, Vedr 14-G Forprioritet

Planer
18. Lokalplan Ø4 - (tidl. Ølsemagle Kommune) Rishøjvej m. sideveje
18A. Kommuneplan 2B01 - Nylandsvej

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

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

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: Ølsemaglevej 53, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1912
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 25.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer sælgers forsikringspolice.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 23.300 Forbrug: 18 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke C

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: Ølsemaglevej 53, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 150-1912
Ejerudgift/md.: kr. 2.727

Dato: 25.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.044
Grundskyld	kr.	10.430
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	250
Renovation	kr.	4.997
Husforsiking, anslået	kr.	5.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.722

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	6.847.067

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.813 md. / 477.760 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 31.435 md. / 377.226 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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 **Forbehold:** ingen.

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: Ølsemaglevej 53, 4600 Køge Kontantpris: kr. 6.795.000	Sagsnr.: 150-1912 Ejerudgift/md.: kr. 2.727	Dato: 25.10.2026

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. 3.297.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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.