

Tågerødvej 6, 4681 Herfølge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**314**
Kontant	**9.995.000**	Erhverv m^2	**129**
Ejerudgift	**5.351**	Grund m^2	**115.517**
Byggeår/ombygget	**1890/1975**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **150-1814**

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: Tågerødvej 6, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1814
Ejerudgift/md.: kr. 5.351

Dato: 23.11.2026



Charmerende herskabsvilla i landlig idyl med plads til hele familien

Drømmer I om en bolig med sjæl, rummelighed og en helt særlig atmosfære, så er denne charmerende villa i Herfølge et sjældent fund. Her får I 314 veludnyttede kvadratmeter fordelt over to plan, oprindeligt opført i 1890 og senere udvidet med en tilbygning i 1975, så huset i dag fremstår som en harmonisk kombination af historie og funktionalitet. Dertil kommer en ekstra bygning på grunden på 129 kvm, som åbner for mange anvendelsesmuligheder til eksempelvis hobby, opbevaring, værksted eller måske et separat aktivitetsrum.

Boligen er indflytningsklar og byder på hele fire rummelige værelser, tre badeværelser og to gæstetoiletter, hvilket gør hverdagen nem og komfortabel for både den store familie og jer, der ønsker en oplagt generationsbolig. Hjertet i hjemmet er det store køkken-alrum, hvor der er god plads til både madlavning, samvær og hyggelige måltider, og herfra glider boligen videre til to store stuer, der indbyder til afslapning, gæstfrihed og familieliv i stor stil. De mange kvadratmeter giver en sjælden frihed til at indrette hjemmet præcis efter jeres behov.

Ejendommen er omgivet af en stor parklignende grund, med egen skov, som understreger den landlige idyl og den unikke beliggenhed, trukket tilbage fra byens puls. Her får I ro, privatliv og masser af luft omkring jer, uden at gå på kompromis med charmen. Det smukke stråtag fuldender helhedsindtrykket og giver huset et klassisk og indbydende udtryk. Dette er en bolig, der skal opleves, hvis I søger et hjem med karakter, plads og en atmosfære, der straks føles helt rigtig.

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: Cille Stenberg

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: Tågerødvej 6, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1814
Ejerudgift/md.: kr. 5.351

Dato: 23.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



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: Tågerødvej 6, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1814
Ejerudgift/md.: kr. 5.351

Dato: 23.11.2026



Køkken



Køkken



Gang



Badeværelse



Badeværelse



Gang

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: Tågerødvej 6, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1814
Ejerudgift/md.: kr. 5.351

Dato: 23.11.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Terrasse

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: Tågerødvej 6, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1814
Ejerudgift/md.: kr. 5.351

Dato: 23.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Gæstetoilet



Værelse



Værelse



Udsigt

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: Tågerødvej 6, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1814
Ejerudgift/md.: kr. 5.351

Dato: 23.11.2026



Badeværelse



Gang



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: Tågerødvej 6, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1814
Ejerudgift/md.: kr. 5.351

Dato: 23.11.2026



Værelse



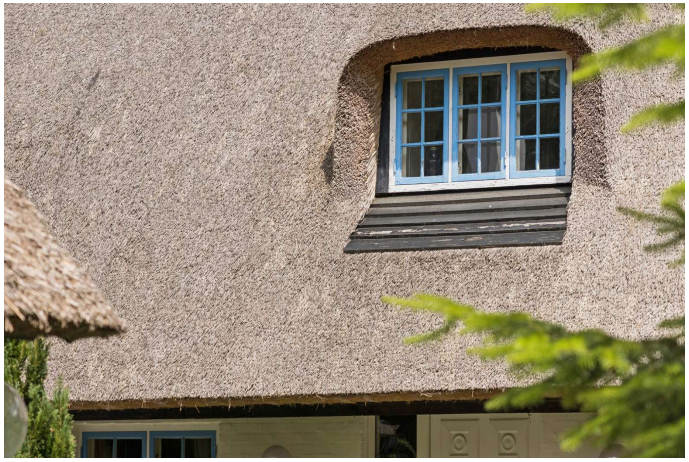
Udsigt



Værelse



Badeværelse



Ejendommen



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: Tågerødvej 6, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1814
Ejerudgift/md.: kr. 5.351

Dato: 23.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Have



Ejendommen



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: Tågerødvej 6, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1814
Ejerudgift/md.: kr. 5.351

Dato: 23.11.2026



Ejendommen



Område



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: Tågerødvej 6, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1814
Ejerudgift/md.: kr. 5.351

Dato: 23.11.2026



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: Tågerødvej 6, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1814
Ejerudgift/md.: kr. 5.351

Dato: 23.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

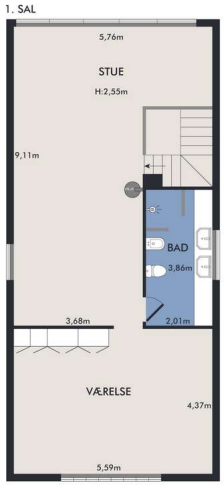
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Tågerødvej 6, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 9.995.000

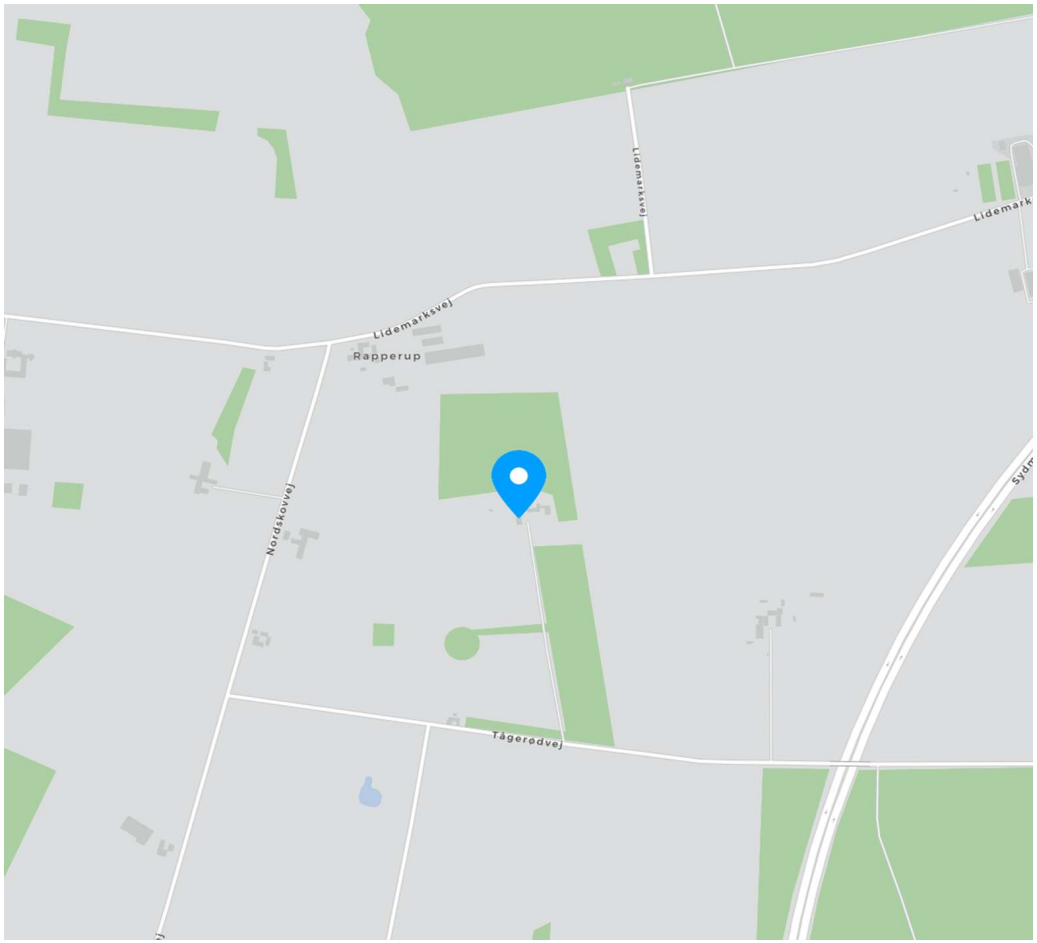
Sagsnr.: 150-1814
Ejerudgift/md.: kr. 5.351

Dato: 23.11.2026



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: Tågerødvej 6, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1814
Ejerudgift/md.: kr. 5.351

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	6a Søllerup By, Herfølge
BFE-nr.:	2596670
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1890/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	4.912.000
Grundværdi:	253.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.929.600
Grundlag for grundskyld:	202.400

Arealer**

Grundareal:	115.517 m^2
Boligareal i alt:	314 m^2
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	129 m^2

** 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.

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

Ovn mrk. Siemens, Emhætte mrk. Thermex, Tørretumbler mrk. Siemens, Køleskab mrk. Gram, Fryser mrk. Bosch, Opvasker mrk. Miele, Vaskemaskine mrk. Husqvarna, Samtlige hårdehvidevarer medfølger uden ansvar for sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 03.04.1974 - Dok om højspænding mv,
- Nr. 2: 23.11.1983 - Landsnævnsforlig
- Nr. 3: 02.03.2001 - Dekl. ang. forsyningsledninger (SEAS)
- Nr. 4: 04.11.2014 - Servitut om spildevandsledninger, pumpebrønde og el-kabler

Planer
18. Kommuneplan - Køge kommune
18. Kommuneplan - Køge kommune 2026-2037

Der henvises desuden til ejendomsdatarapporten.

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: Tågerødvej 6, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1814
Ejerudgift/md.: kr. 5.351

Dato: 23.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ja, se policens side 10.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 27.700 Forbrug: 12.897 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Pillefyr og brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I ovenstående udgift er desuden medtaget 3,2 ton træpiller

Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

Energimærkning: Energimærke D

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: Tågerødvej 6, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 150-1814
Ejerudgift/md.: kr. 5.351

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	20.041
Grundskyld	kr.	1.073
Rottebekæmpelse	kr.	289
Renovation	kr.	4.997
Skorstensfejning	kr.	2.817
Husforsiking, anslået	kr.	35.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	64.217

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	9.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
I alt	kr.	10.056.850

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 55.950 md. / 671.402 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 44.962 md. / 539.541 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 **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: Tågerødvej 6, 4681 Herfølge Kontantpris: kr. 9.995.000	Sagsnr.: 150-1814 Ejerudgift/md.: kr. 5.351	Dato: 23.11.2026

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. 5: hovedstol kr. 3.020.000
Nr. 6: hovedstol kr. 1.900.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
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.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår
Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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

Transportkorridor
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende indenfor transportkoddidoren. Kort herom, samt mere information, kan indhentes hos ejendomsmægleren.

Landbrugspligt
Køber gøres særligt opmærksom på at der er landbrugspligt på ejendommen.

Skovbyggelinjer
Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor skovbyggelinje. Kort herom kan indhentes hos ejendomsmægleren.

Beskyttet sø og mose
Ejendommen har jf. ejendomsdatarapporten både en beskyttet sø og mose. Kort herover kan indhentes hos ejendomsmægleren.

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.