



REAL

Kastanjehaven 4, 4681 Herfølge

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	134
Kontantpris	3.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.472	Grund m2	282
Byggear	2019	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-1510**

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: Kastanjehaven 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1510
Ejerudgift/md.: kr. 2.472

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til dette indbydende halve dobbelthus, der blev opført i 2019 og tilbyder en perfekt kombination af moderne design og funktionalitet. Med et rummeligt boligareal på 134 kvadratmeter er denne bolig ideel for den moderne familie, der søger både komfort og stil. Huset præsenterer sig i fremragende stand, hvilket gør det fuldstændig indflytningsklart for de nye ejere.

Indenfor byder huset på en gennemtænkt planløsning med et åbent køkken-alrum, der fungerer som hjertet i hjemmet. Her kan familien samles om madlavning og hyggelige stunder, mens lyset strømmer ind gennem de store vinduer. Boligen rummer fire velproportionerede soveværelser, hvilket giver god plads til både børn og gæster. Praktisk nok findes der badeværelser både i stueplan og på første sal, hvilket sikrer nem adgang fra alle værelser.

Udendørs kan du nyde en nemt vedligeholdt have, som er perfekt til afslapning eller leg for børnene. Der er også rigelig plads til at parkere flere biler foran huset samt en praktisk overdækning til beskyttelse mod vejret. Et skur giver ekstra opbevaringsplads til haveredskaber eller cykler.

Beliggenheden er intet mindre end ideel; tæt på skole og indkøbsmuligheder samt let adgang for pendleren med direkte togforbindelser til København. Dette hus tilbyder ikke blot et hjem men også en livsstil fyldt med bekvemmeligheder lige uden for døren.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

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: Emil Bjerring Jensen

Adresse: Kastanjehaven 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1510
Ejerudgift/md.: kr. 2.472

Dato: 28.01.2026



Ejendommen



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Kastanjehaven 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1510
Ejerudgift/md.: kr. 2.472

Dato: 28.01.2026



Køkken



Gang



Værelse



Udsigt



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Kastanjehaven 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1510
Ejerudgift/md.: kr. 2.472

Dato: 28.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Kastanjehaven 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1510
Ejerudgift/md.: kr. 2.472

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	15 gz Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.:	100095970
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.668.000 kr.
Grundværdi:	1.010.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.934.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	808.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	282 m ²
Boligareal i alt:	134 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	31 m ²
Fritliggende overdækning:	12 m ²

* 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. 08.09.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv forbud mod pantsætning
og forkøbsret

Nr. 2 lyst d. 18.12.2018 - Vedtægter for grundejerforeningen Kastanjehaven

Planer

Lokalplan nr. 1059

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

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: Kastanjehaven 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1510
Ejerudgift/md.: kr. 2.472

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Jyske Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Forsikring dækker ikke:

- Funktionsfejl i faste installationer
- Følgeskade af håndværker- og entreprenørfejl
- Haveanlæg
- Handicaptilpasning
- Om- og tilbygning

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 2.770 Forbrug: 371,80 m3
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

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

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde



Adresse: Kastanjehaven 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1510
Ejerudgift/md.: kr. 2.472

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.965	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	4.282	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	3.769	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Renovation	kr.	4.997	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
Grundejerforening, anslået	kr.	1.500			
Rottebekæmpelse	kr.	145	I alt	kr.	3.626.950

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

29.659

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.305 md./ 231.659 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.691 md./ 188.294 år v/24,90%
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: 26.01.2026
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: 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: Kastanjehaven 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1510
Ejerudgift/md.: kr. 2.472

Dato: 28.01.2026

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

Gæld udenfor købesummen:

Afventer G/F-skema

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Kastanjehaven

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 10.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Ovn - Siemens

Kogeplade - Siemens

Emhætte

Køleskab - Whirlpool

Opvaskemaskine - Bosch

Vaskemaskine - Samsung

Tørretumbler - Siemens

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.