

A photograph of a modern, two-story brick house. The house features a balcony on the upper floor with a metal railing and a wooden deck. Large glass windows on the ground floor offer a view into the interior, showing a kitchen and living area. A small square window is visible on the upper floor. The house is surrounded by greenery and a clear blue sky. In the top left corner, there is a dark blue square with the word 'REAL' in white capital letters.

REAL

Strandlunden 25, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	147
Kontantpris	3.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.346	Grund m2	166
Byggear	2009	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1342**

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: Strandlunden 25, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1342
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 05.03.2026



Beskrivelse:

Velkommen til dette fantastiske rækkehus beliggende i det eftertragtede område Strøby Egede. Her får du en bolig, der kombinerer moderne komfort med en ideel beliggenhed tæt på alle hverdagens fornødenheder. Med et boligareal på hele 147 m² fordelt over to etager, er der rigelig plads til både familie og gæster.

Når du træder ind i huset, mødes du af en flot hall, her er også rækkehusets store og lyse køkken/alrum, som danner centrum for hjemmets daglige liv. Det åbne layout gør det nemt at underholde gæster eller holde øje med børnene, mens der laves mad. I stueetagen finder du også to rummelige soveværelser samt et badeværelse og bryggers, hvilket sikrer praktisk funktionalitet i hverdagen.

På første sal venter en stor stue, hvorfra der er adgang til to altaner. Her kan du nyde morgenkaffen eller slappe af med en god bog under åben himmel. Masterbedroomet på denne etage imponerer med sit eget walk true og private badeværelse – en sand oase for afslapning efter en lang dag.

Boligen byder desuden på flere terrasser rundt om huset, så uanset tidspunktet på dagen kan du finde den perfekte solplet at nyde udsigten fra. Den private carport sørger for bekvem parkering lige ved døren.

Strøby Egede tilbyder alt hvad hjertet begærer indenfor kort afstand; fra indkøbsmuligheder til hyggelige caféer og grønne områder. Dette hus står klar til at blive dit nye hjem – kom selv og oplev charmen!

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



Adresse: Strandlunden 25, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1342
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 05.03.2026



Adresse: Strandlunden 25, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1342
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 05.03.2026

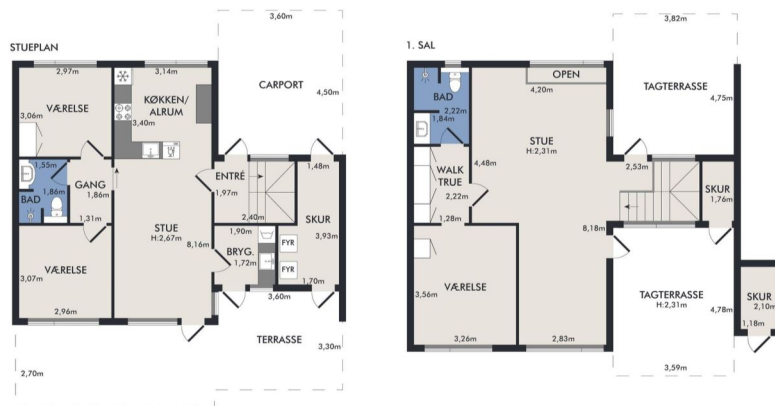




Adresse: Strandlunden 25, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1342
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 05.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Strandlunden 25, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1342
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 05.03.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	75 ar Strøby By, Strøby
BFE-nr.:	10116522
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	2009

Arealer*

Grundareal:	166 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	17 m ²
Integreret Udhus:	7 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. 17.11.1964 - Landvæsenskommissionskendelse

Planer

Lokalplan nr. 154 og 2.20.

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.473.000 kr.
Grundværdi:	1.002.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.778.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	801.600 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: Strandlunden 25, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1342
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 05.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.400 Forbrug: 1.124,50 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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 salgsoptillingens 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 C.

Adresse: Strandlunden 25, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1342
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 05.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.170	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.895.000
Grundskyld	kr.	5.917	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	3.159	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Renovation	kr.	4.571	Flytteopgørelse - Vandværk	kr.	250
Grundejerforening	kr.	200	I alt	kr.	3.928.422
Rottebekæmpelse	kr.	140			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

28.157

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/nettoydelser 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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.838 md./ 250.058 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.921 md./ 203.057 år v/25,00%
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: 15.02.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Strandlunden 25, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 150-1342
Ejerudgift/md.: kr. 2.346

Dato: 05.03.2026

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:

Ingen oplyste

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
Nordea kredit/2% Obligationslån	Obligationslån	1.022.939	1.022.939	926.464	DKK	2	68.711	19,75	3,70			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Strandlunden

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn - Voss

Køgeplade - Voss

Emhætte - Electrolux

Køle/fryseskab - Electrolux

Opvaskemaskine - Miele

Vaskemaskine - LG

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.