

Sønderhegnet 44, 4600 Køge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**142**
Kontant	**4.995.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.953**	Grund m^2	**646**
Byggeår	**1997**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **150-2229**

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: Sønderhegnet 44, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-2229
Ejerudgift/md.: kr. 2.953

Dato: 16.11.2026



Indflytningsklar etplansvilla i Hastrup med fire værelser og skønne opholdsrum

I et roligt kvarter i Hastrup venter denne indflytningsklare villa på 142 m², hvor en familievenlig indretning og indbydende opholdsrum danner rammen om hverdagen. Villaen er opført i 1997, men siden renoveret med køkken, badeværelser og gulve og er samlet i ét plan, så I får en bolig med nem adgang mellem rummene og god plads til både fællesskab og privatliv. Huset har desuden delvis gulvvarme.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det rummelige køkkenalrum, der ligger i forlængelse af den store stue. Her er plads til at være sammen om madlavning, lektier og dagens små samtaler, mens stuen indbyder til afslapning og hyggelige aftener. Fra køkkenalrummet er der udgang til terrassen, så måltider og samvær let kan flyttes udenfor, når vejret viser sig fra sin milde side.

Planløsningen byder på en forældreafdeling med eget badeværelse samt yderligere tre værelser og endnu et badeværelse. Det giver gode muligheder for at indrette sig med børneværelser, hjemmekontor eller et gæsteværelse, alt efter familiens behov. De to badeværelser er samtidig en praktisk fordel, når flere skal gøre sig klar på samme tid.

Udenfor fortsætter de dejlige rammer i den velholdte have. Her er plads til at nyde udelivet, finde ro og lade børnene lege, mens terrassen bliver et oplagt sted til en kop kaffe eller en middag under åben himmel. Haven supplerer boligen med et grønt frirum til både hverdagens pauser og weekendens hyggelige stunder.

Beliggenheden gør det nemt at få hverdagen til at hænge sammen med skole og indkøb tæt på, mens Køge centrum også er inden for bekvem rækkevidde. Her får I kort sagt en indflytningsklar villa med fire værelser, to badeværelser og en rolig base i Hastrup.

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: Sønderhegnet 44, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-2229
Ejerudgift/md.: kr. 2.953

Dato: 16.11.2026



Stue



Stue



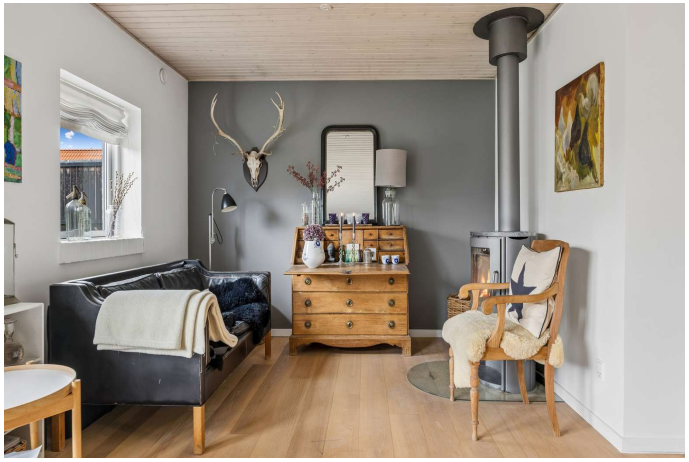
Køkken



Køkken



Alrum



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: Sønderhegnet 44, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-2229
Ejerudgift/md.: kr. 2.953

Dato: 16.11.2026



Badeværelse



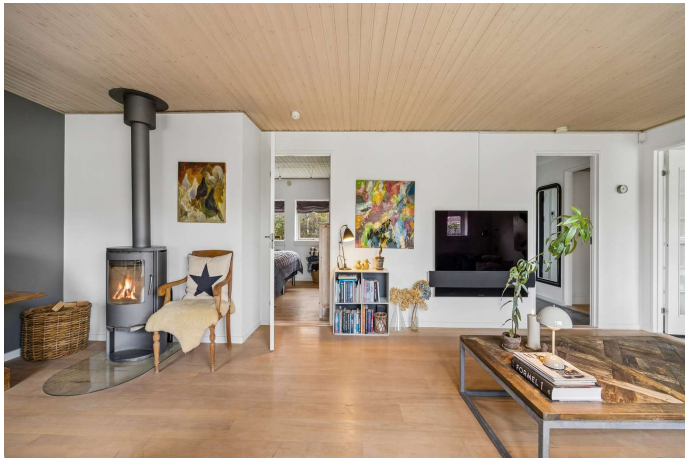
Badeværelse



Værelse



Køkken



Stue



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: Sønderhegnet 44, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

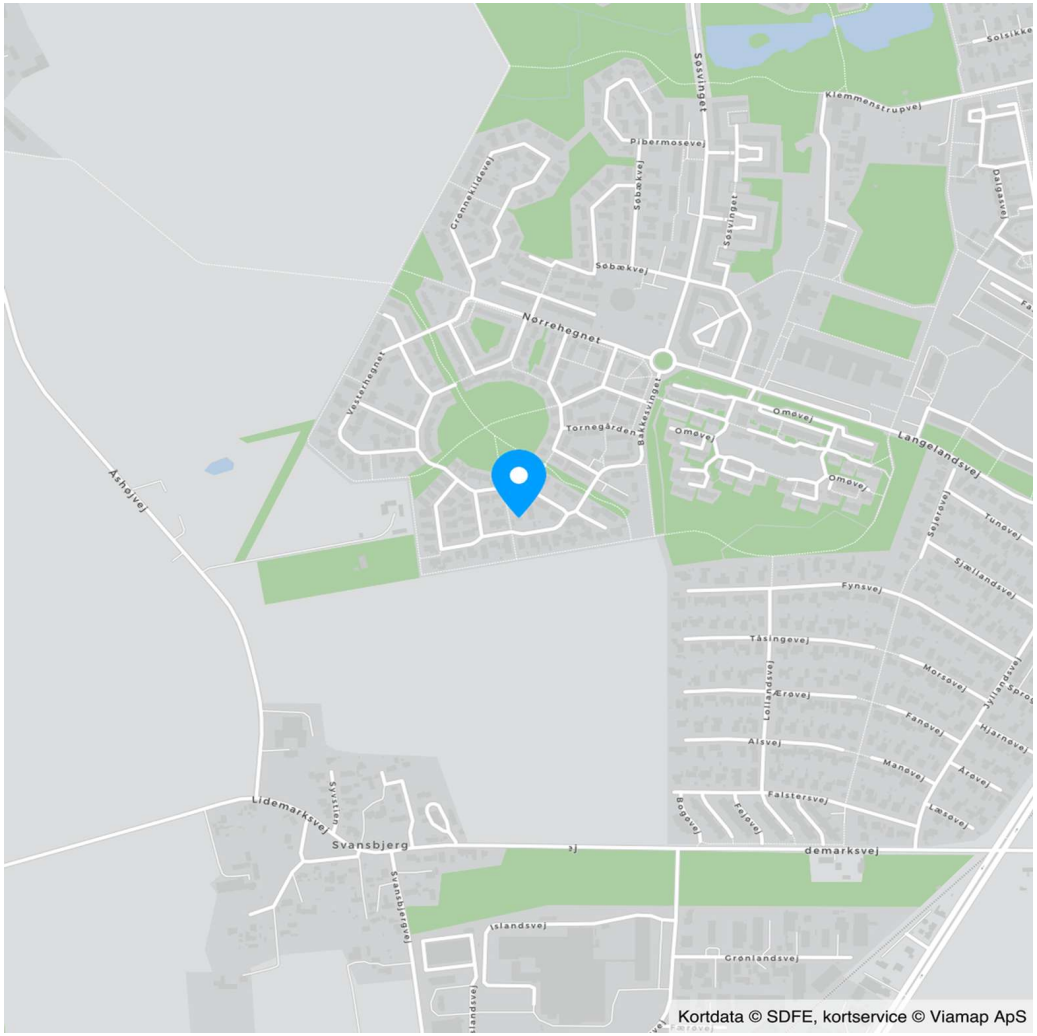
Sagsnr.: 150-2229
Ejerudgift/md.: kr. 2.953

Dato: 16.11.2026



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: Sønderhegnet 44, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-2229
Ejerudgift/md.: kr. 2.953

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	12ar Åshøje By, Herfølge
BFE-nr.:	2593494
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.563.000
Grundværdi:	1.817.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.850.400
Grundlag for grundskyld:	1.453.600

Arealer**

Grundareal:	646 m^2
Boligareal i alt:	142 m^2
Øvrige arealer:	
Carport:	29 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 20.08.1986 - Lokalplan nr. 4-09, vedr. 2 dz.
- Nr. 2: 01.10.1987 - Lokalplan nr. 4-09,2, Vedr. 2 dz.
- Nr. 3: 20.05.1988 - Dok om hegn, hegnsmur m.v. samt gas m.m.

Planer
18. Kommuneplan 4B11 - Søsvinget Syd
18a. Kommuneplan - Køge kommune 2026-2037
18b. Lokalplan 4-09 - Rammelokalplan for Langagergård
18c. Lokalplan 4-09.2 - Boligområdet Langagergård

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

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

Afventer sælgers oplysningsskema

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: Sønderhegnet 44, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-2229
Ejerudgift/md.: kr. 2.953

Dato: 16.11.2026

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 husforsikringspolice.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.100 Forbrug: 1.376 m3
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

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.

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
Produktions[/installations]tidspunktet 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.

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: Sønderhegnet 44, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 150-2229
Ejerudgift/md.: kr. 2.953

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	14.537
Grundskyld	kr.	7.704
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200
Grundejerforening, anslået	kr.	1.000
Renovation	kr.	4.997
Skorstensfejning, anslået	kr.	1.000
Husforsiking, anslået	kr.	6.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.438

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.051
I alt	kr.	5.034.901

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.005 md. / 336.060 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.504 md. / 270.044 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: Sønderhegnet 44, 4600 Køge Kontantpris: kr. 4.995.000	Sagsnr.: 150-2229 Ejerudgift/md.: kr. 2.953	Dato: 16.11.2026

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. 4: hovedstol kr. 2.098.000 Nr. 5: hovedstol kr. 640.000 Nr. 6: hovedstol kr. 382.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.