

Nattergalevej 5, 4671 Strøby

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**126**
Kontant	**4.195.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.096**	Grund m^2	**800**
Byggeår	**1960**		

Sagsnr. **150-2074**

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: Nattergalevej 5, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-2074
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 13.11.2026



Indflytningsklart sommerhus med fire værelser og kun 350 meter til vandet

Velkommen til et flot og præsentabelt sommerhus på 126 m², hvor indflytningsklar stand og en gennemtænkt indretning går hånd i hånd. Huset er opført i 1960 og har igennem de senest år været igennem en totalrenovering få år tilbage, og fremstår i moderne og flot stand. Sommerhuset med plads til ro, nærvær og ferier med familie og venner. Den pæne entré byder varmt velkommen og sætter tonen for resten af hjemmet.

Herfra træder I ind i det store alrum, der bliver boligens naturlige samlingspunkt. De mange smukke vinduer giver et skønt lysindfald og skaber en let, åben atmosfære. Det moderne køkken er udført i tidløse elementer og ligger i naturlig forbindelse med opholdsrummet, så der er rig mulighed for at være sammen, mens maden tilberedes, og feriedagene nydes. Fra køkkenet er der direkte udgang til et lækkert terrassemiljø, som giver gode muligheder for at nyde sommeren i sin egen lille private oase.

Med fire rummelige soveværelser er der god plads til den store børnefamilie og overnattende gæster. Et fint og funktionelt bryggers gør opholdet praktisk og bekvemt, mens de ekstra bygninger på ejendommen er en attraktiv bonus med mulighed for opbevaring og plads til fritidsudstyr. Overalt oplæves huset velholdt, lyst og klar til at danne rammen om nye ferieminder. Her er rammerne på plads for både stille weekendophold og livlige ferier.

På den 800 m² store grund er der mulighed for sol hele dagen og masser af hyggelige kroge til afslapning, måltider under åben himmel og leg. Beliggenheden fuldender oplevelsen: Der er blot ca. 350 meter til vandet og kort afstand til café. Strøby Egede ligger tæt på med indkøb og hverdagens øvrige fornødenheder. Her får I herlighed på herlighed i en fritidsbolig, hvor

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: Niels-Kristian Paulsen

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: Nattergalevej 5, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-2074
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 13.11.2026



Gang



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



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: Nattergalevej 5, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-2074
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 13.11.2026



Stue



Stue



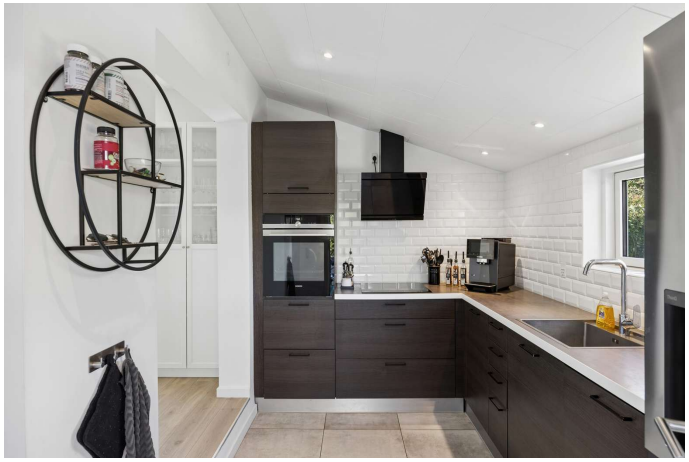
Spisestue



Spisestue



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: Nattergalevej 5, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.195.000

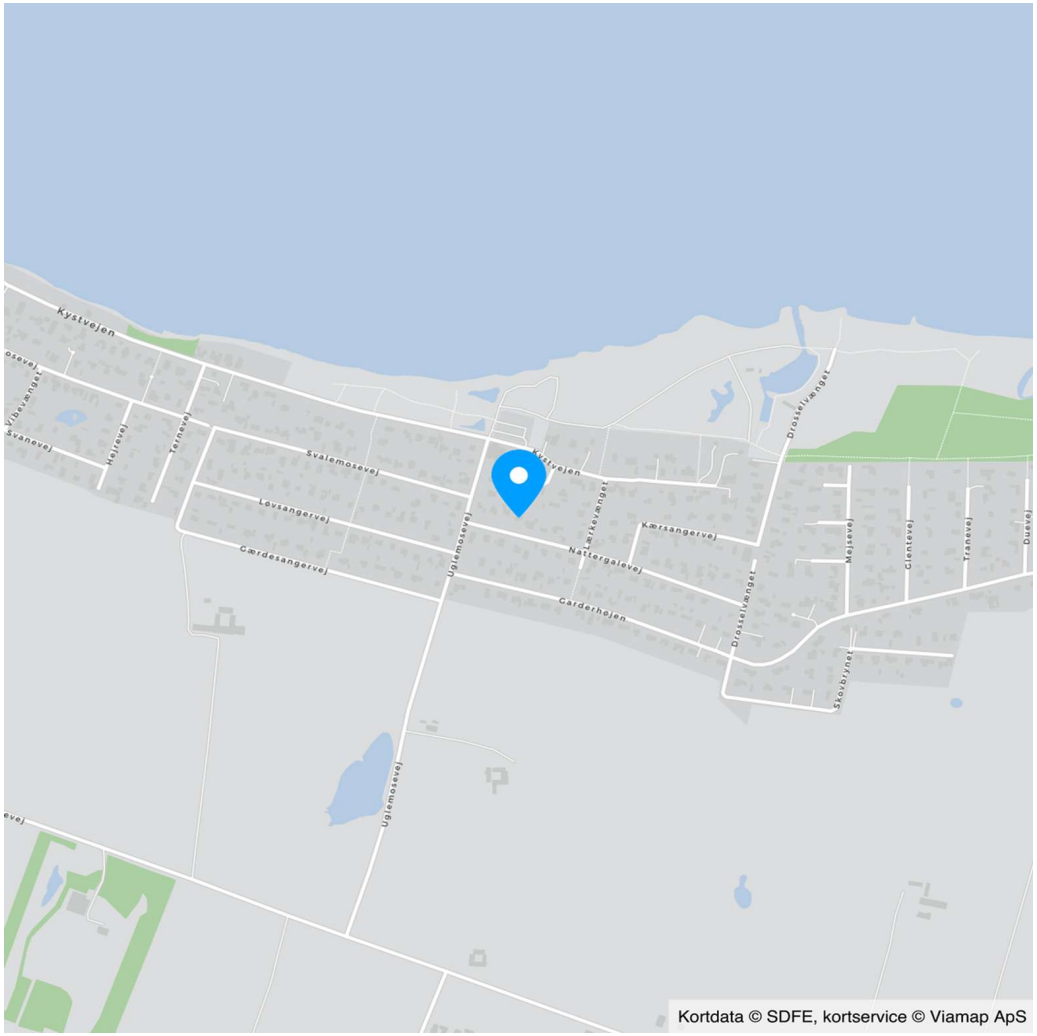
Sagsnr.: 150-2074
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 13.11.2026



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: Nattergalevej 5, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-2074
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidsbolig
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	24ai Strøby By, Strøby
BFE-nr.:	2577039
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.630.000
Grundværdi:	1.127.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.304.000
Grundlag for grundskyld:	901.600

Arealer**

Grundareal:	800 m²
Boligareal i alt:	126 m²
Øvrige arealer:	
Garage:	20 m²
Udhus:	8 m²

** 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: 09.07.1960 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv forbud mod bebo udenfor tiden 1/4-30/9, Ikke til hinder for prioritering

Planer
18. Kommuneplan 3 S1 - Sommerhusområde
18a. Lokalplan 5-04 - For en del af sommerhusområdet ved Strøby Ladeplads. Område 2

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

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

Komfur (Siemens), Emhætte, Mikrobølgeovn (Kenwood, Skal formodentligt skiftes snart), Tørretumbler (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Køle/fryseskab (Samsung)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja _X_Nej.

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: Nattergalevej 5, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-2074
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 13.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolicen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Varmepumpe

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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.

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer
Der er jf. ejendomsdatarapporten registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på 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: Nattergalevej 5, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 150-2074
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.650
Grundskyld	kr.	7.483
Rottebekæmpelse	kr.	177
Grundejerforening	kr.	1.100
Renovation	kr.	4.571
Husforsiking	kr.	5.168
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.150

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Ejerskiftegebyr til vandværk	kr.	188
Indskud til GF	kr.	1.500
I alt	kr.	4.232.738

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.940 md. / 287.274 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.998 md. / 227.981 år v/27,10 %
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: Nattergalevej 5, 4671 Strøby Kontantpris: kr. 4.195.000	Sagsnr.: 150-2074 Ejerudgift/md.: kr. 2.096	Dato: 13.11.2026

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. 2: hovedstol kr. 600.000 Nr. 3: hovedstol kr. 723.000 Nr. 4: hovedstol kr. 74.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Garderhøjen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.