

REAL



Vordingborgvej 8, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	155
Kontantpris	2.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.730	Grund m2	821
Byggeår/ombygget	1925/1981	Energimærke	D

Sagsnr. **150-0127**

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: Vordingborgvej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0127
Ejerudgift/md.: kr. 2.730

Dato: 29.07.2025



Beskrivelse:

I bydes velkommen til denne fine villa på 155 kvadratmeter tæt på Køge Centrum. Villaaen er pudset op i en fin sart rosa/beige nuance, som gør huset enormt charmerende, iøjnefaldende og indbydende fra start af. Her får I et skønt hjem fra 1925 med gode kvadratmeter, fin planløsning og mulighed for at sætte sit helt eget præg. Villaaen er renoveret tilbage i 1981, men fremstår enormt velholdt og er fuld af muligheder og eventuelle ønsker, der nemt kan realiseres.

I stueetage kommer I ind i hjemmets indbydende entré. Her er der god plads og mulighed for at opbevare jakker og sko. Fra entréen får I adgang til husets eneste, men enormt brugbare badeværelse, samt et stort, lyst værelse og til det store køkken alrum. I køkkenet har I direkte udsigt til det fine og meget idylliske gårdmiljø, samt adgang til husets brugbare bryggers og udgang til gårdhaven. Her kan I ugenert nyde de dejlige solstråler og gode sommeraftener tilbagetrukket fra vejen. I køkken alrummet er der god plads til at samle hele familien. Videre finder I den store stue, som ligger i åben forbindelse ind til køkken alrummet. I forlængelse med stuen kan I træde ind i den fine lille fin udestue som med sine store vinduer, giver et smukt udkig til haven samt et fantastisk lysindfald. På førstesalen bliver I mødt af en stor og indbydende repos, som har egen udgang til den (syd/vest) vendte balkon med udsigt til nabolaget og kig ned til det skønne gårdmiljø i baghaven. Førstesalen indebærer desuden to fine værelser i forlængelse af hinanden, samt klargøring til et eventuelt ekstra badeværelse, hvis ønskes.

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



Adresse: Vordingborgvej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0127
Ejerudgift/md.: kr. 2.730

Dato: 29.07.2025

Også ejendommens udeområder er værd at nævne. Foruden at indeholde en skøn og hyggelig gårdhave, med tilhørende overdækket uderum, har ejendommen også en masse grønne arealer, bede og bærbuske, hvor de grønne fingre kan få frit spil. Haven er desuden lukket, så I kan trygt lade børnene lege i haven og hunden løbe frit rundt. Foran huset får I en god, lang indkørsel med fliser, hvor bilen kan holde.

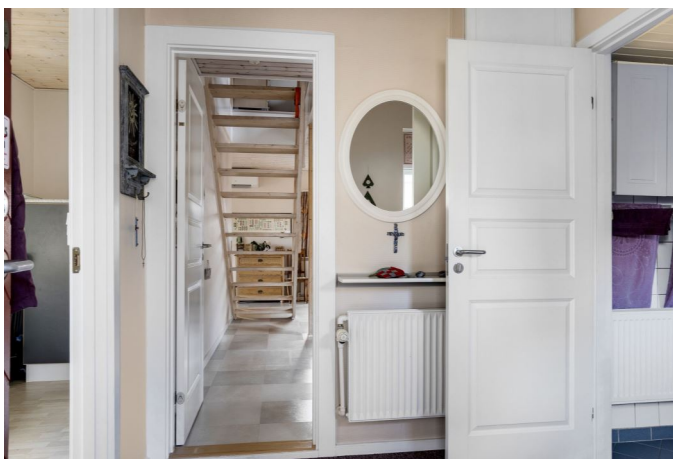
I kommer til at bo enormt centralt og tæt på Køge Centrum, hvor der her er massere af muligheder for hyggelige restaurantbesøg, gode indkøbs- og shoppingmuligheder samt Køge station. Med denne gode placering bor I også tæt på den offentlige transport, som på kort tid kan fragte jer ind til Køges Bymidte på under 10 minutter. Ligeledes har I gode skoler, dagtilbud, foreningsliv og indkøbsmuligheder i området. I har samtidig hurtig og nem adgang til motorvejen.

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

Adresse: Vordingborgvej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0127
Ejerudgift/md.: kr. 2.730

Dato: 29.07.2025



Adresse: Vordingborgvej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0127
Ejerudgift/md.: kr. 2.730

Dato: 29.07.2025



Adresse: Vordingborgvej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0127
Ejerudgift/md.: kr. 2.730

Dato: 29.07.2025

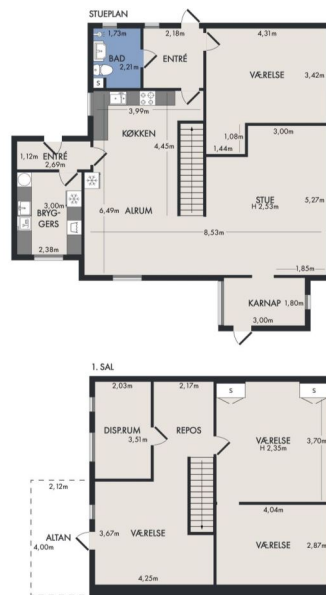


Adresse: Vordingborgvej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

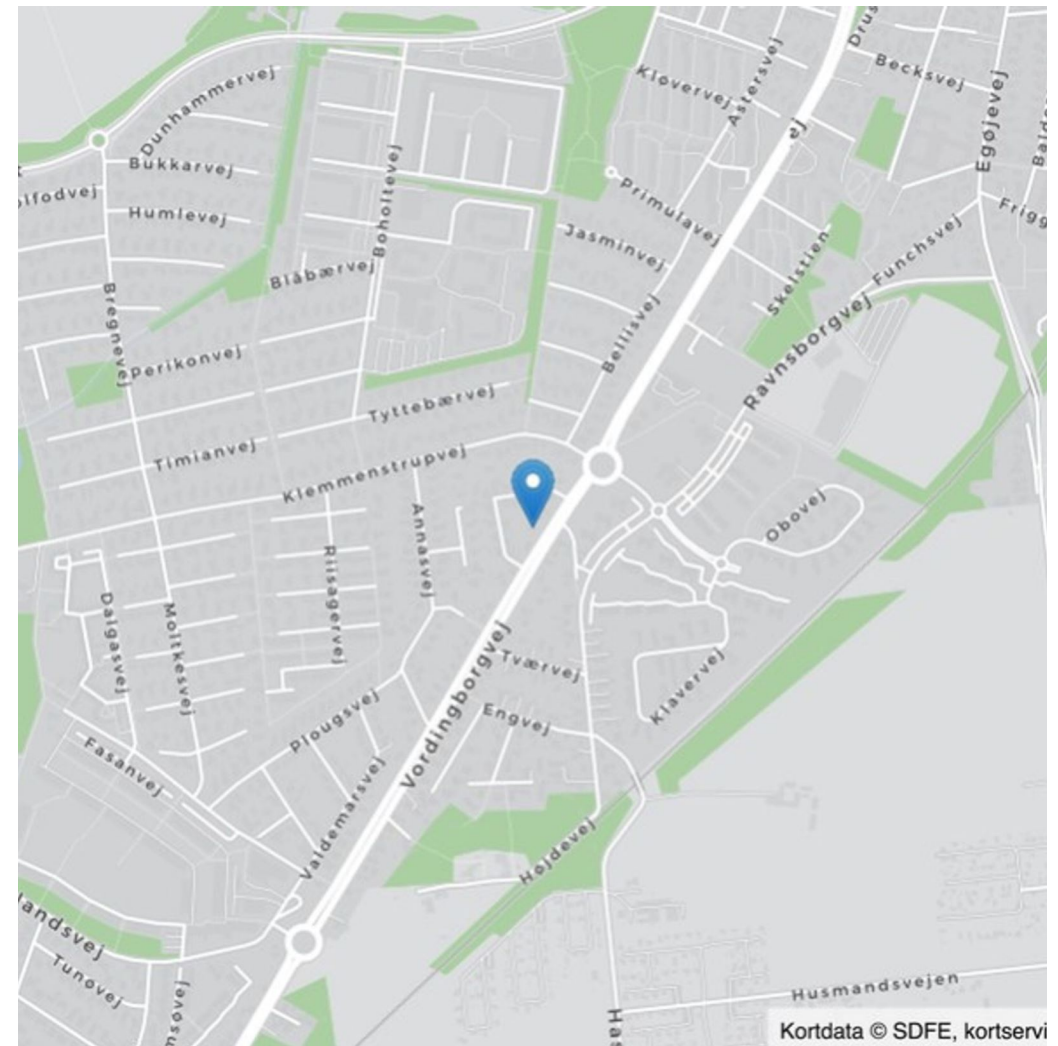
Sagsnr.: 150-0127
Ejerudgift/md.: kr. 2.730

Dato: 29.07.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Vordingborgvej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0127
Ejerudgift/md.: kr. 2.730

Dato: 29.07.2025

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeobelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 8 ak Hastrup By, Herfølge
BFE-nr.: 2594369
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1925/1981

Arealer*

Grundareal udgør: 821 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 93 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 62 m²
Boligareal i alt: 155 m²
Andre bygninger: 30 m²
- heraf Udhus 30 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 20.11.1919 - Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 15.09.1938 - Dok om vandafgift, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 3 lyst d. 30.11.1938 - Landvæsenskommissionskendelse
Nr. 4 lyst d. 09.12.1938 - Landvæsenskommissionskendelse,
Nr. 5 lyst d. 04.06.1943 - Dok om byggelinier mv
Nr. 6 lyst d. 07.05.1956 -Dok om byggelinier mv

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.312.000 kr.
Grundværdi: 2.220.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.649.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.776.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

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: Vordingborgvej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0127
Ejerudgift/md.: kr. 2.730

Dato: 29.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Østsjælland
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 38.600 Forbrug: 1.495,50 m3
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Jf. energimærke er bruges der supplerende el til opvarmning på kr. 9.000,-

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

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 foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 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



Adresse: Vordingborgvej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0127
Ejerudgift/md.: kr. 2.730

Dato: 29.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.513	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	9.413	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	4.652	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	3.024.270
Rottebekæmpelse	kr.	139			

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

32.761

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.447 md./ 197.366 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.182 md./ 158.187 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 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: 24.07.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Vordingborgvej 8, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 150-0127
Ejerudgift/md.: kr. 2.730

Dato: 29.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Ingen													

Tilbehør:

Komfur - Voss
Emhætte - Gorenje
Opvaskemaskine - Bosch
Vaksemaskine - Bosch
Tørretumbler - Whirlpool

Nedenstående hvidevare medfølger ikke:
Køleskab og fryseskab

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.