

REAL



Gevnø Gade 23, Gevnø, 4660 Store Heddinge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	231
Kontantpris	2.395.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.821	Grund m2	4.303
Byggear	1872	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0552**

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: Gevnø Gade 23, Gevnø, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 150-0552
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 28.07.2025



Beskrivelse:

Denne charmerende ejendom er flot istandsat og ligger smukt ud til åbne marker og en sø blot en halv time fra Køge. Her er masser af plads til familien med fem værelser og forbavsende kort til alt det, I skal bruge i hverdagen.

Gevnø er et trygt landsbysamfund med et godt sammenhold. I skal kun spadseret et par minutter, før I når byens velassorterede købmand, og samtidig bor I lige ved boldbanerne, hvor der desuden snart bliver etableret en legeplads tæt på. Derudover har I let adgang til busforbindelser til blandt andet Store Heddinge, hvor der også er skole.

Ejendommen byder på 231 kvadratmeter fordelt over halvandet plan. Indenfor består stueetagen af en rummelig stue, et flot køkken, to værelser, et badeværelse og et bryggers med egen indgang. Det ene værelse er rigtig stort og det har en brændeovn, så det kan også oplagt anvendes som en ekstra stue og et hjemmekontor. Stuen har to dobbeltdøre, der åbner til den sydvendte terrasse. Oppe på første sal ligger en stue, to værelser, et gennemgangsværelse og et badeværelse, så her kan børnene få deres egen afdeling.

Udenfor udfolder haven sig som en smuk oase, hvor I nyder godt af udsynet til markerne og søen. Her er der plads til leg og løb på græsplænen, ligesom de grønne fingre kan aktiveres i det 70 kvadratmeter store drivhus.

Frister udsigten og den flotte ejendom? Så kontakt os for en fremvisning allerede i dag.

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: Michael Ohm

Adresse: Gevnø Gade 23, Gevnø, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 150-0552
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

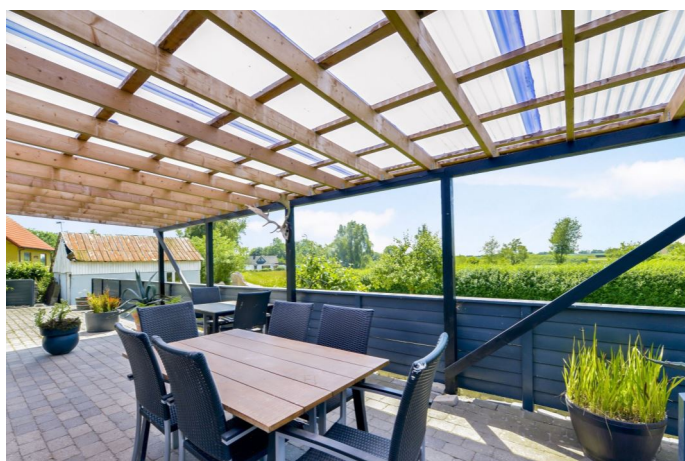
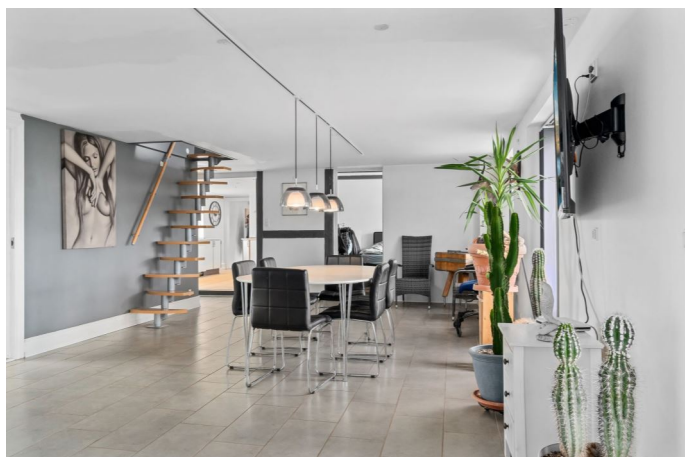
Dato: 28.07.2025



Adresse: Gevnø Gade 23, Gevnø, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 150-0552
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

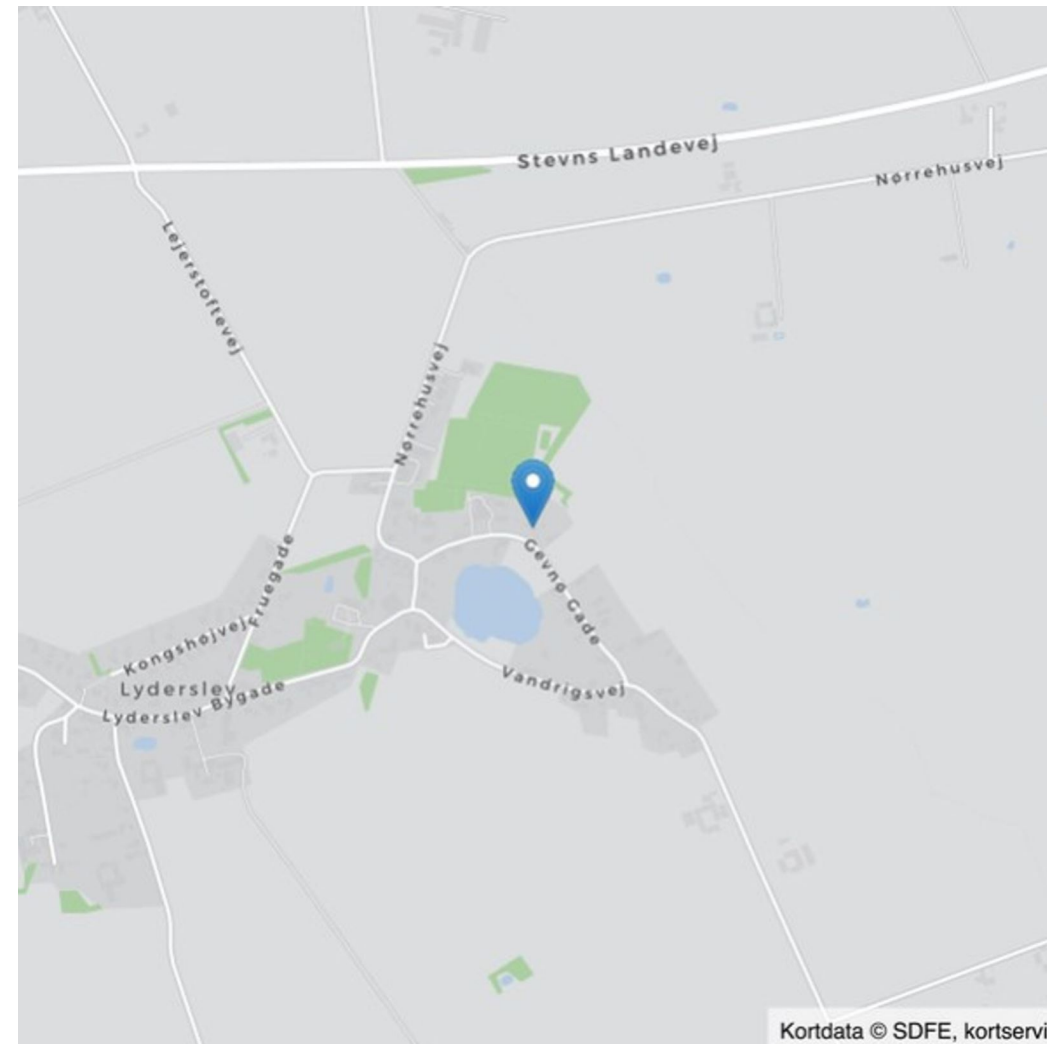
Dato: 28.07.2025



Adresse: Gevnø Gade 23, Gevnø, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 150-0552
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 28.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Gevnø Gade 23, Gevnø, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 150-0552
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 28.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	18 b Gevnø By, Lyderslev
BFE-nr.:	2573429
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1872

Arealer*

Grundareal udgør:	4.303 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	144 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	87 m ²
Boligareal i alt:	231 m ²
Andre bygninger:	60 m ²
- heraf Garage	16 m ²
- heraf Carport	44 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 23.07.1937 - Dok om vandværk mv, indeholder økonomiske forpligtelser,

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.481.000 kr.
Grundværdi:	735.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.184.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	588.000 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: Gevnø Gade 23, Gevnø, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 150-0552
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 28.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TopDanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.500 Forbrug: 2.029,00 liter olie
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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 7

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Gevnø Gade 23, Gevnø, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 150-0552
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 28.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.042	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	4.880	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	19.217
Husforsikring	kr.	5.056	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	4.488	Flyttegebyr - Vandværk	kr.	188
Rottebekæmpelse	kr.	181	I alt	kr.	2.430.654
Skorstensfejer, anslået	kr.	1.200	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år		21.847			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.159 md./ 157.912 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.450 md./ 125.397 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 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: 23.07.2025
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: Gevnø Gade 23, Gevnø, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 150-0552
Ejerudgift/md.: kr. 1.821

Dato: 28.07.2025

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:

Opvaskemaskine - Gram
Vaskemaskine
Ovn - Gram
Køleskab - Liebherr
Køle/fryseskab - Electrolux
Kogeplade

Kontantbehov ved køb:

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

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.