

REAL



Mårbjerg 7, 4660 Store Heddinge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	158
Kontant	2.175.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.983	Grund m ²	907
Byggeår	1967	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1749**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Mårbjerg 7, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 150-1749
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 01.06.2026



Skøn étplansvilla med plads til familien og central beliggenhed

Velkommen til denne skønne étplansvilla på 158 m², opført i 1967, som byder på en sjælden kombination af god plads, funktionel indretning og en attraktiv beliggenhed for enden af en lukket villavej. Her får den store familie et hjem med en behagelig atmosfære, hvor hverdagen glider let, og hvor både inde- og udeliv kan nydes i fulde drag. Boligen fremstår med en planløsning, der er oplagt til familielivet, og som samtidig giver mulighed for hyggelige fællesrum og private zoner.

Du bydes velkommen i entréen, der leder videre til et praktisk bryggers med udgang til haven, hvilket gør dagligdagen ekstra bekvem. Badeværelset er stort og indrettet med bruseniche, og boligen rummer desuden tre rigtig gode soveværelser, alle med et dejligt lysindfald, som skaber en indbydende og rolig stemning. Køkkenet fremstår flot og funktionelt med direkte adgang til spisestuen, så måltider og samvær naturligt samles i hjemmets hjerte.

Den store tv-stue giver god plads til afslapning og familietid, og herfra er der adgang til den forsænkede pejsestue, som tilfører boligen en særlig charme og hygge. Pejsestuen har desuden plads til billiard og direkte udgang til haven, hvilket skaber en skøn sammenhæng mellem inde og ude. Udenfor venter en stor og rummelig have med masser af muligheder for leg, afslapning og grønne projekter. Herudover får du både et stort skur/værksted og carport, så der er fine rammer til opbevaring, hobby og praktiske behov. Beliggenheden er helt i top med gåafstand til indkøb, tog, skole og meget mere, så du får både ro, nærhed og hverdagens bekvemmeligheder lige ved hånden.

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.

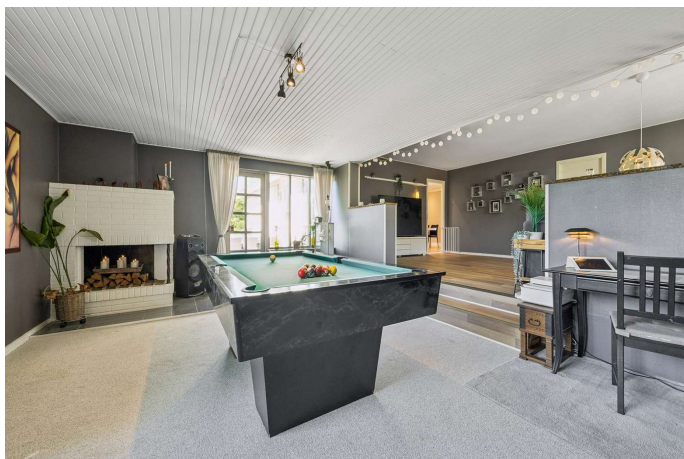
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Ohm

Adresse: Mårbjerg 7, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 150-1749
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 01.06.2026



Andet



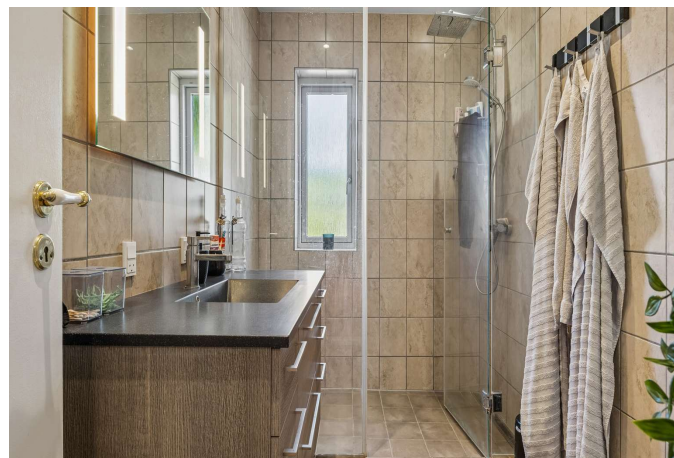
Værelse



Stue



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Mårbjerg 7, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 150-1749
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 01.06.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Mårbjerg 7, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 150-1749
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 01.06.2026



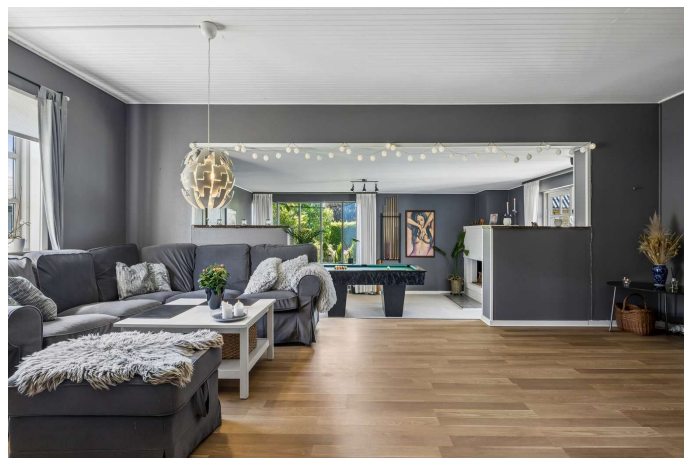
Stue



Stue



Bryggers



Stue



Stue



Pool

Adresse: Mårbjerg 7, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 150-1749
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 01.06.2026



Ejendommen



Værelse



Entre



Ejendommen



Ejendommen

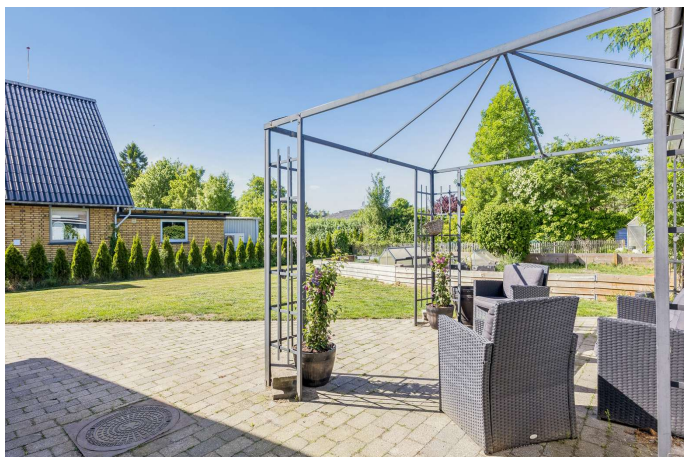


Ejendommen

Adresse: Mårbjerg 7, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 150-1749
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

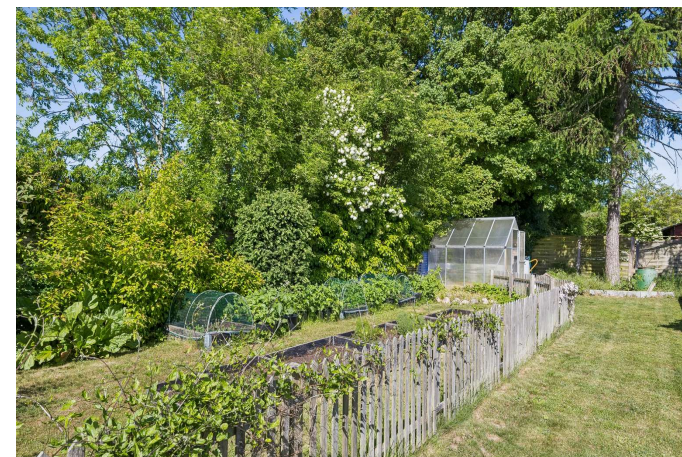
Dato: 01.06.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Andet



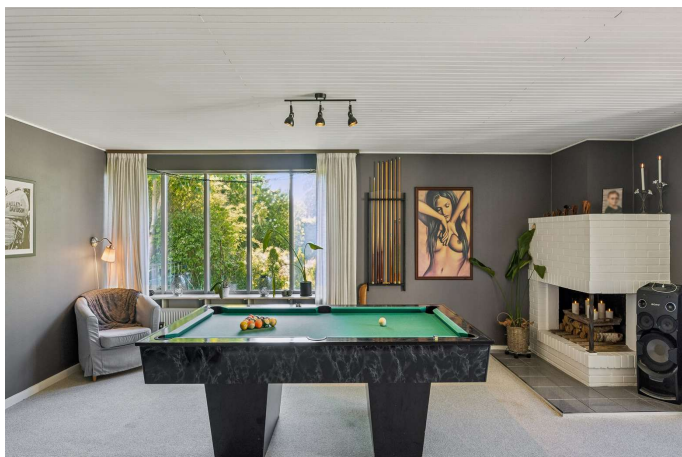
Gang



Adresse: Mårbjerg 7, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 150-1749
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 01.06.2026



Andet



Adresse: Mårbjerg 7, 4660 Store Heddinge
 Kontantpris: kr. 2.175.000

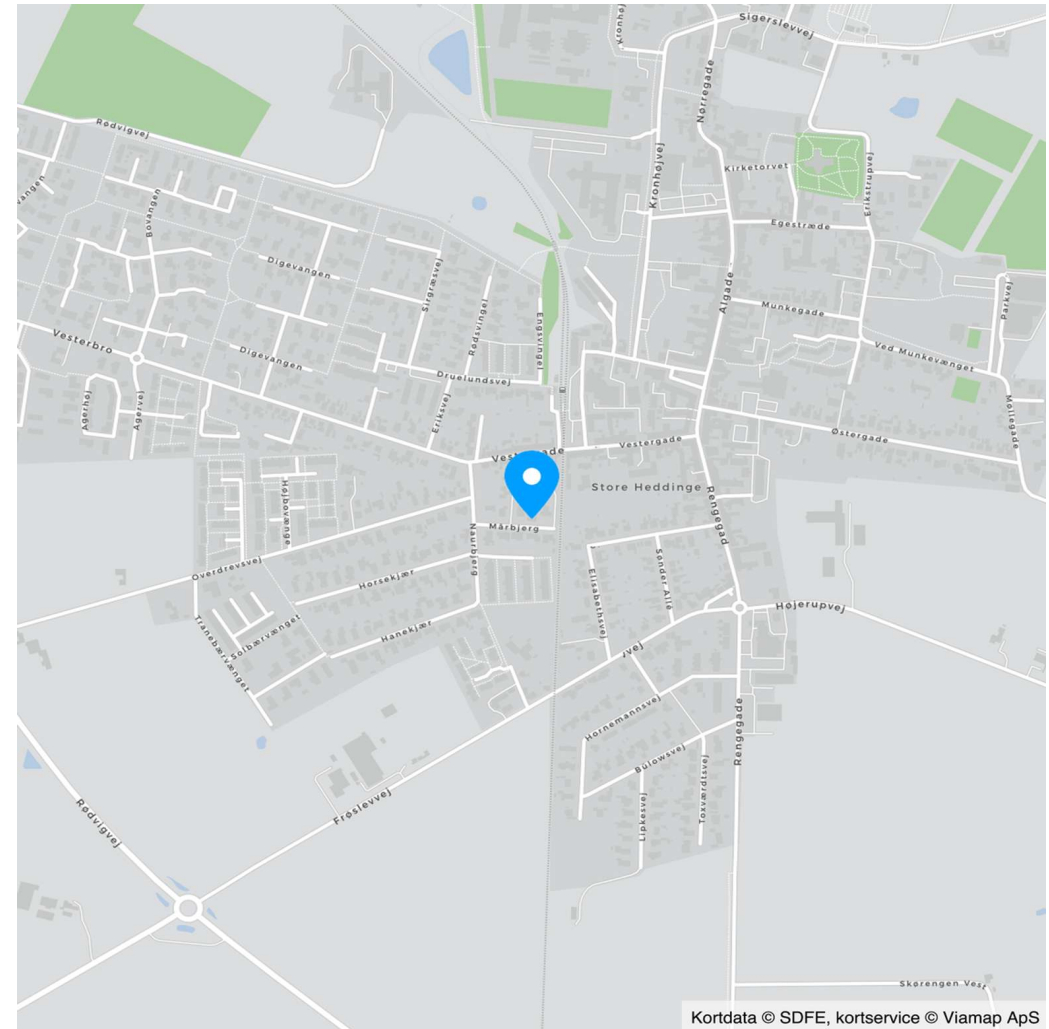
Sagsnr.: 150-1749
 Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 01.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Mårbjerg 7, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 150-1749
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 01.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 105cm St. Heddinge Markjorder
BFE-nr.: 5389428
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.470.000
Grundværdi: 1.023.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.176.000
Grundlag for grundskyld: 818.400

Arealer**

Grundareal: 907 m²
Boligareal i alt: 158 m²
Øvrige arealer:
Carport: 48 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: 08.05.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

18. Stevns Kommuneplan 2021

Se yderligere i ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Komfur (Voss), Ovn (Voss), Emhætte (Siemens), Tørretumbler (Bosch), Køle/fryseskab (Gram), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Mårbjerg 7, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 150-1749
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 01.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice. Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskeer i/på:
Vinduespartier i facade på vinkelbygning mod nabo.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Olietank

Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen findes en olietank jf. ejendommens BBR-Meddelelse.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.100 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 salgsoptillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Mårbjerg 7, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 150-1749
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 01.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.998	Kontantpris	kr.	2.175.000
Grundskyld	kr.	6.793	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.950
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	I alt	kr.	2.189.950
Renovation	kr.	4.571			
Husforsikning	kr.	6.288			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	23.799		

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.972 md. / 143.659 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.530 md. / 114.356 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.

Adresse: Mårbjerg 7, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 2.175.000

Sagsnr.: 150-1749
Ejerudgift/md.: kr. 1.983

Dato: 01.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.352.000

Nr. 3: hovedstol kr. 328.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Announce



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 væksten 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.