

**REAL**



## Nyvej 16, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>166</b>
Kontant	<b>5.995.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.391</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>642</b>
Byggeår	<b>1948</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **150-1612**

**RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.**

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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: Nyvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1612  
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 17.05.2026



### Unik villa i Køge N: Totalrenoveret perle med moderne løsninger og skøn beliggenhed

Velkommen til denne fantastiske villa beliggende i det attraktive Køge N, en sand perle for dem, der søger et hjem i topklasse. Denne ejendom på 166 kvadratmeter er oprindeligt bygget i 1948, men har gennemgået en omfattende totalrenovering og tilbygning i 2022, hvor hver eneste detalje er blevet nøje overvejet. Her får du ikke blot et hus, men et hjem fyldt med charme og moderne bekvemmeligheder.

Indenfor byder huset på en fantastisk indretning med god entré, der leder dig videre til det skønne køkken-alrum. Her er der brugt flotte materialer og funktionelle løsninger fra ende til anden. Køkkenet præsenterer sig med smukke elementer og direkte adgang til skønt terrassemiljø - perfekt til hyggelige stunder under åben himmel. I stueetagen finder du også et stort soveværelse samt badeværelse og bryggers udført i stilfulde materialer.

#### 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: Anders Riis



---

Adresse: Nyvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1612  
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 17.05.2026

---

På første sal venter to store værelser med mulighed for at skabe et tredje rum; tidligere har dette område været opdelt i tre separate værelser. Det store badeværelse heroppe er udstyret med eksklusive materialer og loft til kip, hvilket giver en følelse af rummelighed og luksus.

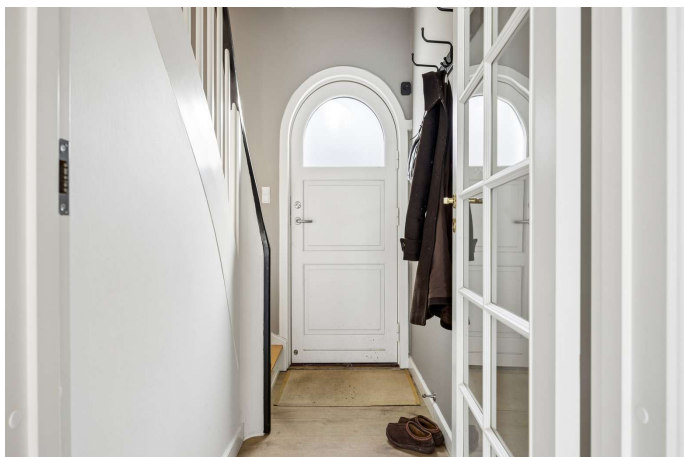
Haven blev opdateret i 2024 og fremstår nu som en nem vedligeholdt oase - stor, solrig og ideel for både afslapning og leg. Den rummelige terrasse inviterer til mange timers udendørs hygge, mens den store indkørsel gør hverdagen lettere for hele familien.

Beliggenheden kan næsten ikke blive bedre! Du bor tæt på indkøbsmuligheder, gode skoler samt hurtige togforbindelser til København. Området omkring Nordstranden tilbyder naturskønne omgivelser perfekt for familier eller dem der elsker naturen.

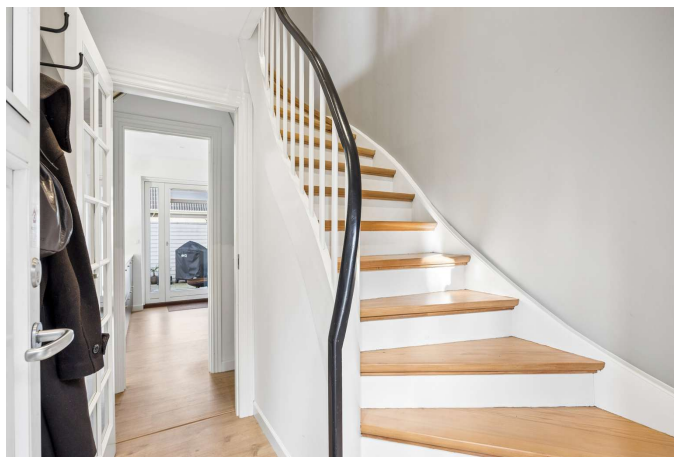
Adresse: Nyvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1612  
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 17.05.2026



Hall



Hall



Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Nyvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1612  
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 17.05.2026



Køkken



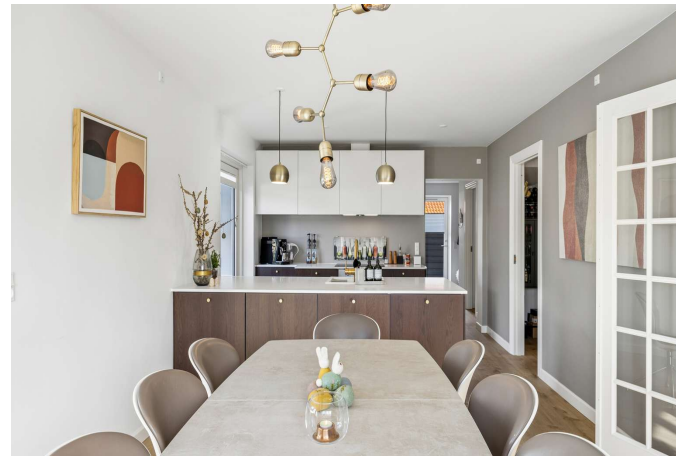
Køkken



Køkken



Køkken



Alrum

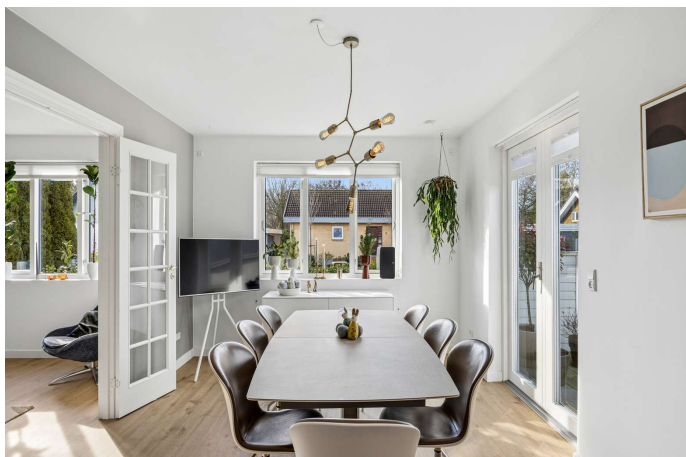


Alrum

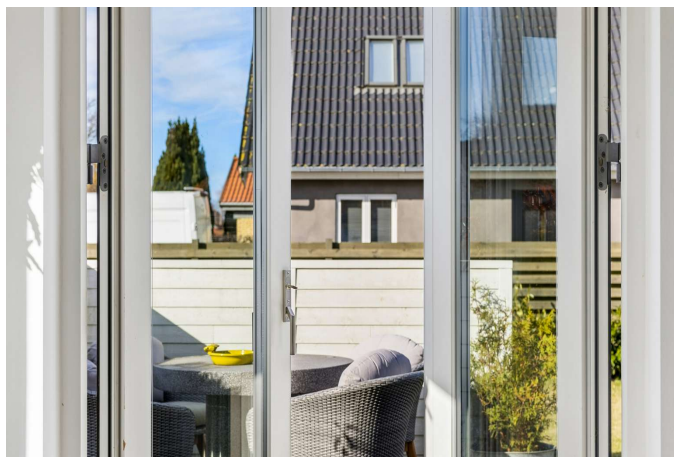
Adresse: Nyvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1612  
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 17.05.2026



Alrum



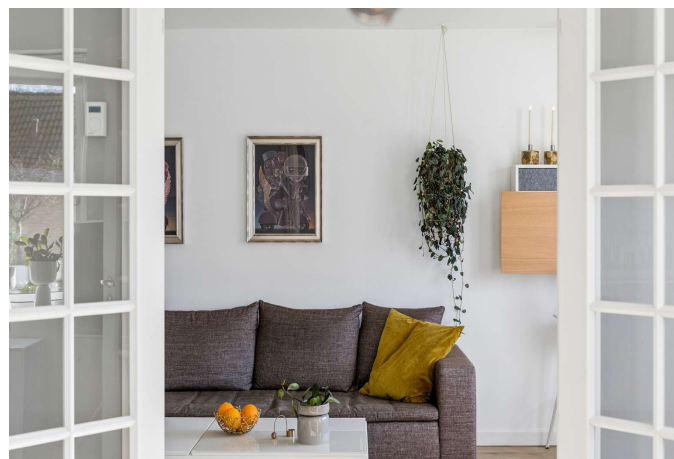
Alrum



Alrum



Alrum



Alrum

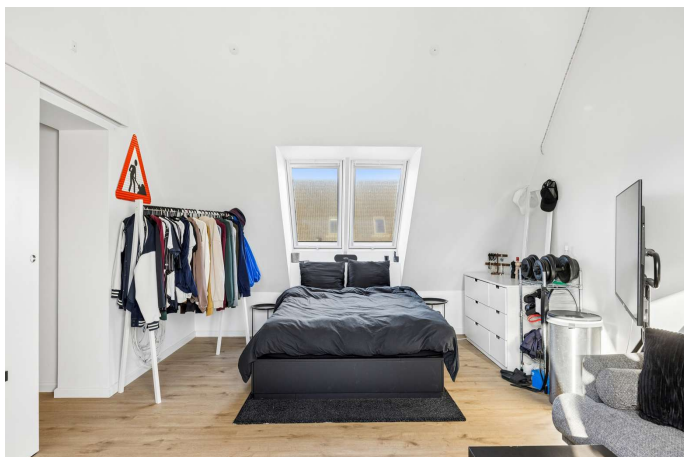


Alrum

Adresse: Nyvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1612  
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 17.05.2026



Værelse



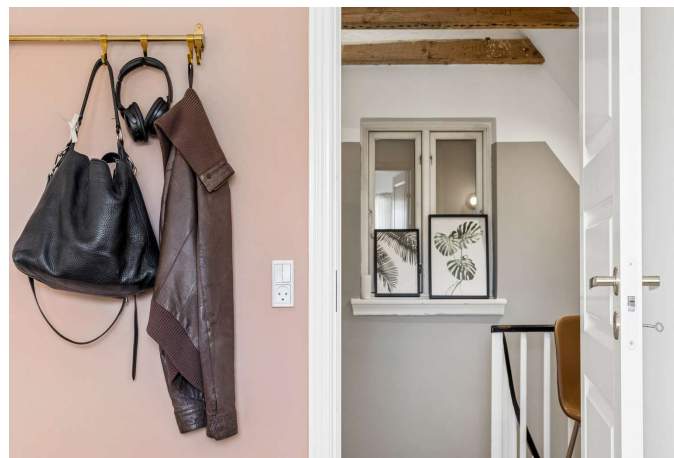
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

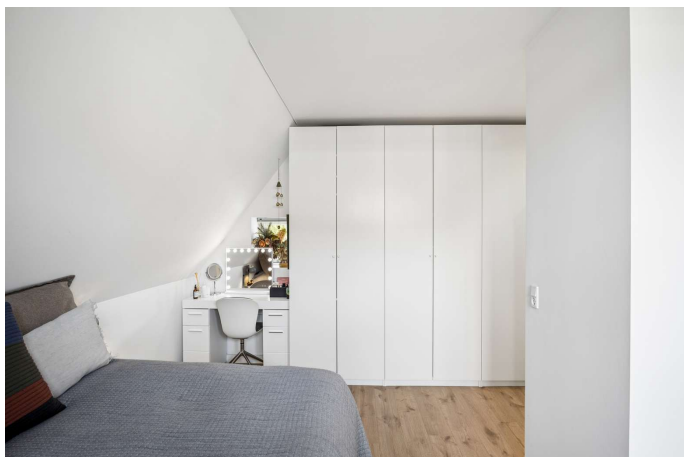


Værelse

Adresse: Nyvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1612  
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 17.05.2026



Værelse



Badeværelse



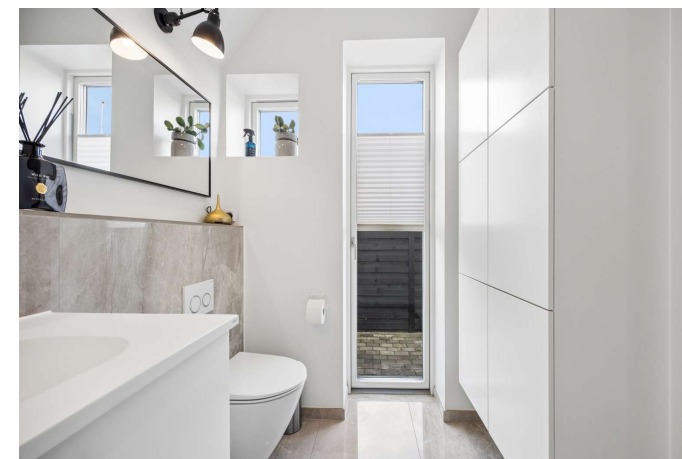
Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

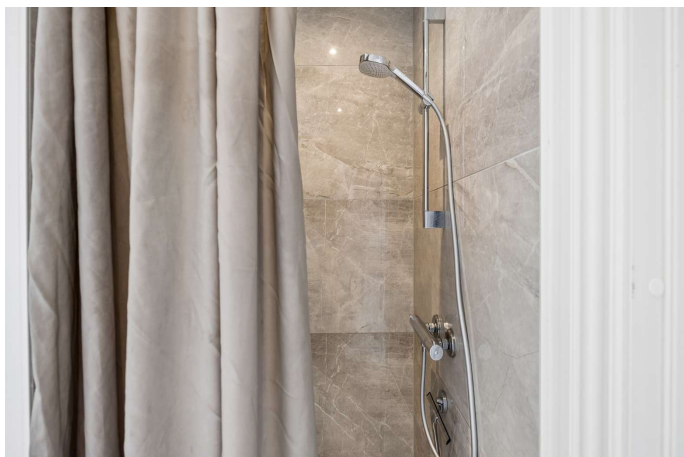


Badeværelse

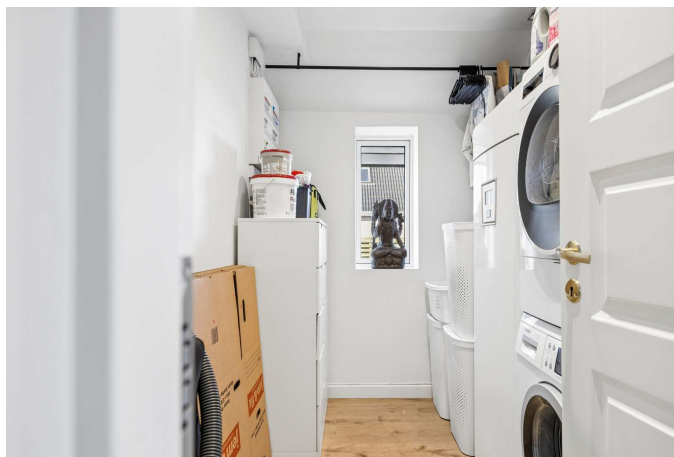
Adresse: Nyvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1612  
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 17.05.2026



Badeværelse



Bryggers



Repos



Repos



Ejendommen



Gang

Adresse: Nyvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1612  
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 17.05.2026



Ejendommen



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Nyvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1612  
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 17.05.2026



Køkken



Spisestue

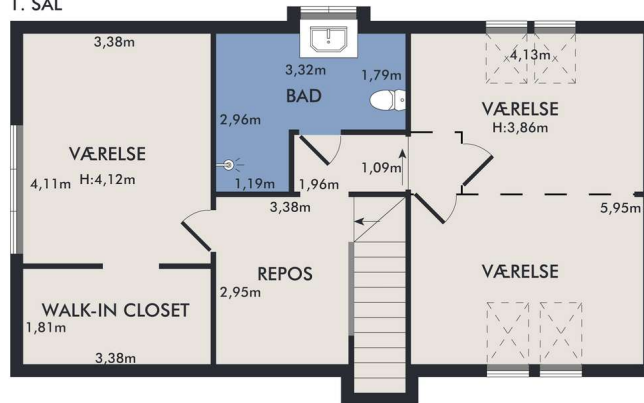
Adresse: Nyvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1612  
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 17.05.2026

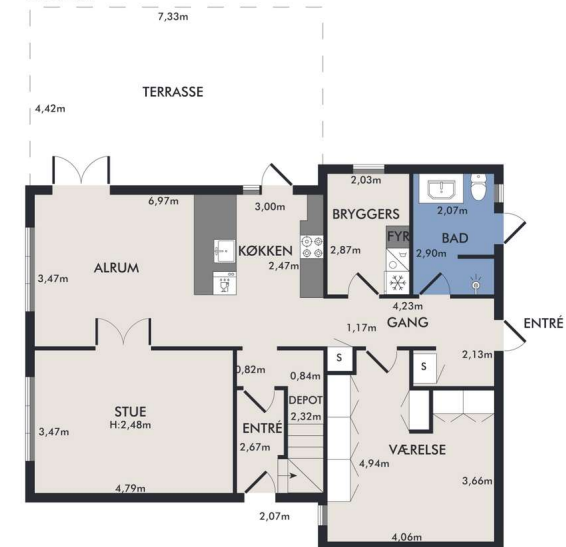
REAL

1. SAL



REAL

STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

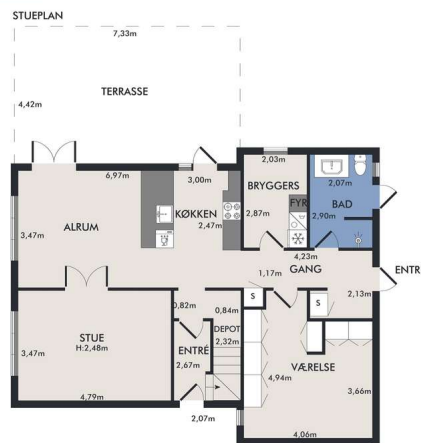
Plantegning



Adresse: Nyvej 16, 4600 Køge  
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1612  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 17.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Nyvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1612  
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 17.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 19o Ølby By, Højelse  
BFE-nr.: 2216097  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1948

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.101.000  
Grundværdi: 2.115.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.680.800  
Grundlag for grundskyld: 1.692.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 642 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 166 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 06.01.1947 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

18. Kommuneplan 2B01 - Nylandsvej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nyvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1612  
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 17.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.572	Kontantpris	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	8.968	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Renovation	kr.	4.997	I alt	kr.	6.042.267
Husforsikning, anslået	kr.	6.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.687			

#### 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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.863 md. / 394.354 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.403 md. / 316.838 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: 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: Nyvej 16, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1612  
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 17.05.2026

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. 3.188.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.