



REAL

Zoffmannsvej 15, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	140
Kontantpris	7.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.790	Grund m2	790
Byggeår/ombygget	1938/1970	Energimærke	C

Sagsnr. **150-0871**

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: Zoffmannsvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-0871
Ejerudgift/md.: kr. 4.790

Dato: 19.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående murermestervilla beliggende på en af Køges mest eftertragtede adresser. Denne charmerende ejendom fra 1938 har gennemgået en omfattende renovering, der kombinerer klassisk elegance med moderne komfort. Med sine imponerende 220 etagemeter tilbyder denne bolig alt, hvad hjertet kan begære for den kræsne køber.

Når du træder ind i huset, bliver du mødt af en praktisk entré med mellemgang, der leder dig videre til det åbne køkkenområde. Her er der tale om et flot og lyst rum, hvor rummelighed og funktionalitet går hånd i hånd. Det stilfulde køkken er designet til at imødekomme selv de mest krævende madlavningsbehov og skaber samtidig en perfekt ramme for hyggelige stunder med familie og venner.

Villaens to stuer én suite imponerer med deres herskabelige detaljer som karnap, højt til loftet og smuk stuk. Disse rum emmer af charme og historie, mens de store vinduespartier sørger for et dejligt lysindfald dagen lang. Den gennemgående vedligeholdelse sikrer desuden, at boligen fremstår indflytningsklar med flotte detaljer overalt.

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: Zoffmannsvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-0871
Ejerudgift/md.: kr. 4.790

Dato: 19.11.2025

På første sal finder du den totalrenoverede afdeling fra 2023, hvor intet er overladt til tilfældighederne. Her er gulvvarme installeret under de nye massive egetræsgulve gulve for optimal komfort året rundt. Det nye badeværelse er udført i eksklusive materialer og byder på god plads samt moderne faciliteter – her får du virkelig følelsen af luksus. Der er lavet klart til at etablere et 3. værelse. I forbindelse med renoveringen er der lagt nyt tegltag med fast undertag på huset.

Kælderen er ligeledes anvendelig takket være sin gode loftshøjde. Her findes blandt andet et praktisk vaskerum samt flere muligheder for opbevaring eller kreative projekter.

Udenfor venter den unikke sydvendte have – en sjældenhed i området – som byder på både stor anvendelighed og hyggelige terrasser perfekt til afslapning eller sociale sammenkomster under åben himmel.

Beliggenheden kan næppe blive bedre; tæt på Lovparken samt Køge C betyder nem adgang til både naturoplevelser og bylivets mange tilbud. Med stationen indenfor rækkevidde kan man nå København på blot 20 minutter.

Adresse: Zoffmannsvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-0871
Ejerudgift/md.: kr. 4.790

Dato: 19.11.2025



Gang



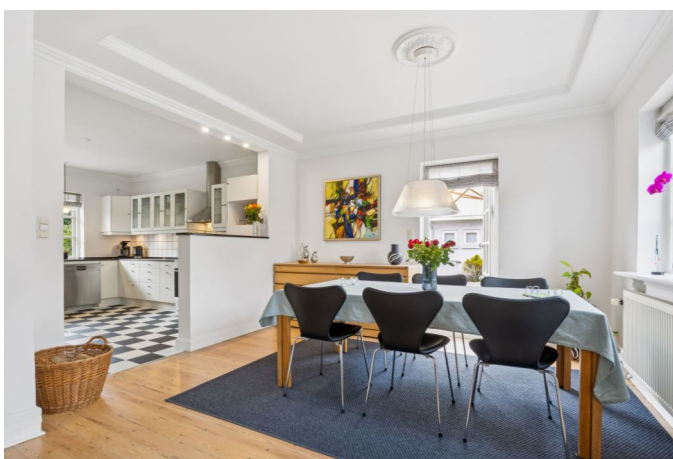
Stue



Ejendommen



Terrasse



Stue



Stue

Adresse: Zoffmannsvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-0871
Ejerudgift/md.: kr. 4.790

Dato: 19.11.2025



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Zoffmannsvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-0871
Ejerudgift/md.: kr. 4.790

Dato: 19.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Zoffmannsvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-0871
Ejerudgift/md.: kr. 4.790

Dato: 19.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	173 ar Køge Bygrunde
BFE-nr.:	5299014
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1938/1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.392.000 kr.
Grundværdi:	4.520.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.113.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.759.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	790 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	60 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	80 m ²
Garage:	15 m ²
Udhus:	7 m ²
Udhus:	6 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 22.11.1929 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv samt
forbud mod opførelse af fabrik mv
Nr. 2 lyst d. 15.05.2006 - Lokalplan nr. 3-46.
Nr. 4 lyst d. 21.12.2016 - Salgs- og pantsætningsforbud

Planer

Lokalplan nr. 3-46

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur mærke Bosch, Ovn mærke Bosch, Kogeplade mærke Bosch, Emhætte mærke Thermex, Køleskab mærke Miele, Fryser
mærke Miele, Opvaskemaskine mærke Bosch, Vaskemaskine mærke AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Dato: 19.11.2025



Adresse: Zoffmannsvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-0871
Ejerudgift/md.: kr. 4.790

Dato: 19.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.079	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	19.165	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	5.887	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	8.052.919
Skorstensfejning	kr.	1.173	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	130			
Ejerudgift i alt 1 år		57.479			

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.970 md./ 503.636 år Netto **ekskl.** ejerudgift 34.079 md./ 408.942 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 3 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: 17.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Zoffmannsvej 15, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 150-0871
Ejerudgift/md.: kr. 4.790

Dato: 19.11.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen oplyst

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
Realkredit Danmark/1% Obligationslån	Obligationslån	724.577	724.577	703.657	DKK	1	158.353	6,00	2,70			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.