

REAL



Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	183
Kontantpris	4.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.572	Grund m2	937
Byggear	2001	Energimærke	A2010

Sagsnr. **150-1461**

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: Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1461
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 18.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske villa, der byder på hele 183 kvadratmeter ren luksus. Opført i 2001 og for nylig opdateret med nye døre og vinduer, sikrer denne bolig et energimærke på A2010, hvilket betyder lavere energiomkostninger og en mere bæredygtig livsstil. Den dobbelte carport giver rigelig plads til parkering, mens det isolerede skur tilbyder ekstra opbevaringsmuligheder.

Indenfor er villaen gennemrenoveret inden for de sidste to år, hvilket gør den fuldstændig indflytningsklar. Det nye spisekøkken er designet med både funktionalitet og æstetik for øje, perfekt til både hverdagsmadlavning og festlige sammenkomster. De nye klinkegulve strækker sig gennem boligen og bidrager til et moderne udtryk sammen med de elegante gipslofter.

Villaen rummer fire gode værelser, der alle har en behagelig størrelse og masser af naturligt lysindfald. De to nyrenoverede badeværelser fremstår som små oaser af velvære med deres stilrene design. Den store rummelige stue er hjertet i hjemmet; her kan man nyde den betagende udsigt over markerne fra sofaens komfort.

Den hyggelige udestue åbner op mod terrassen, hvor man kan nyde morgenkaffen eller holde sommermiddage under åben himmel. Haven er stor men nem at vedligeholde - ideel til legende børn eller afslapning efter en lang dag.

Beliggende for enden af en lukket villavej sikrer rolig atmosfære uden trafikstøj. Samtidig ligger ejendommen tæt på skole, indkøbsmuligheder samt andre nødvendige faciliteter - alt inden for kort afstand.

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: Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1461
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

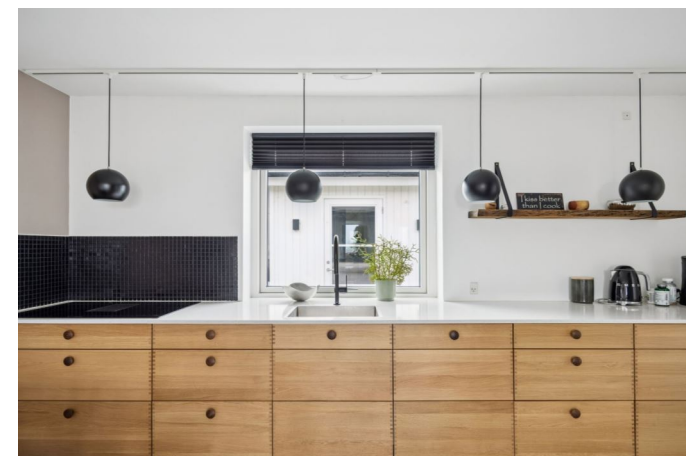
Dato: 18.12.2025



Spisestue



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse

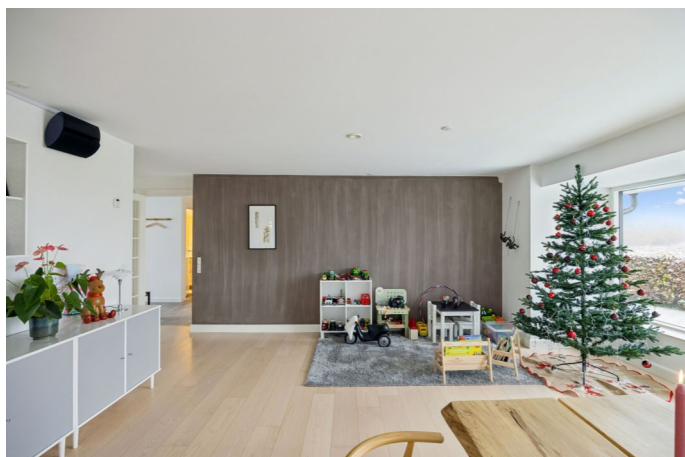


Entre

Adresse: Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1461
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 18.12.2025



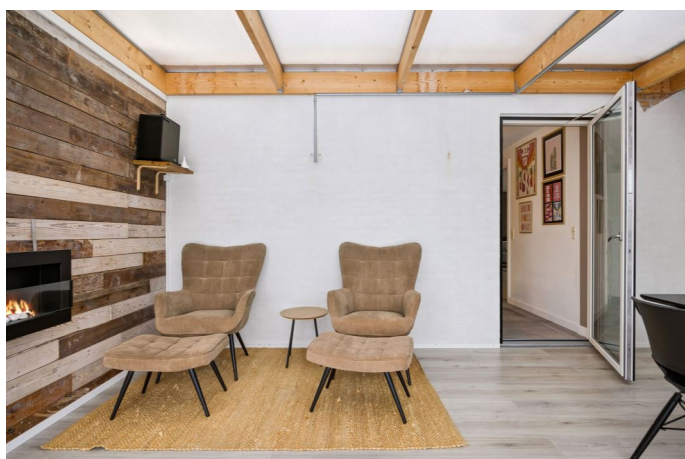
Stue



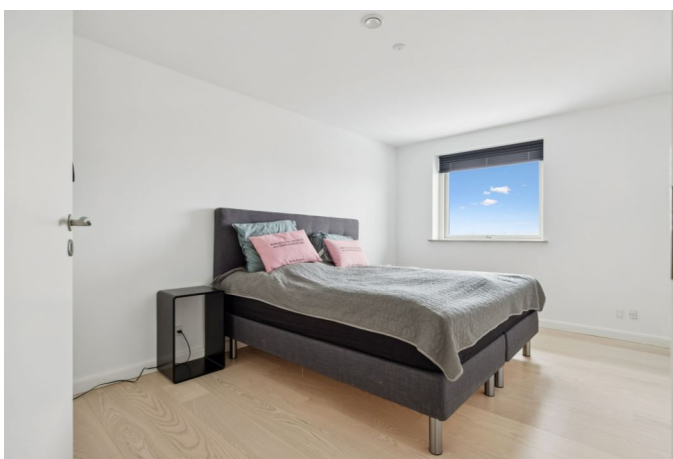
Stue



Stue



Stue



Værelse



Værelse

Adresse: Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1461
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 18.12.2025



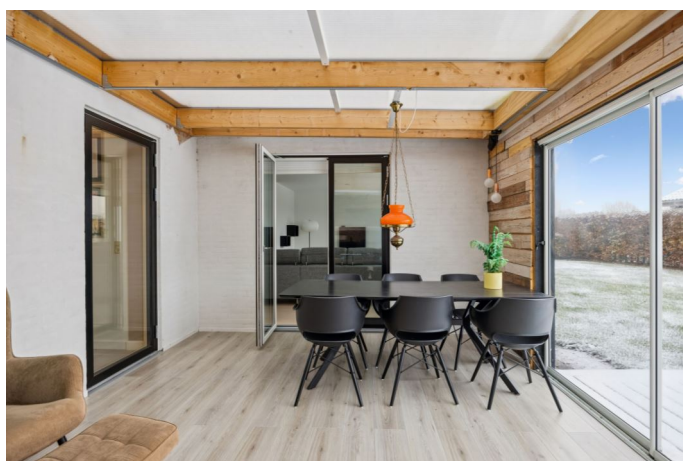
Værelse



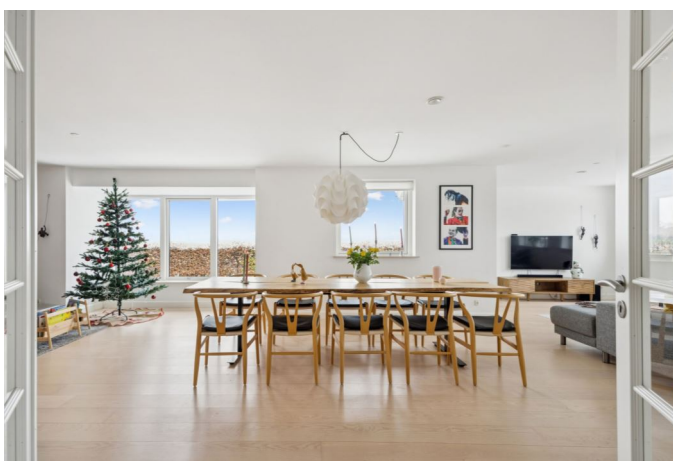
Walk-in



udestue



udestue



Spisestue

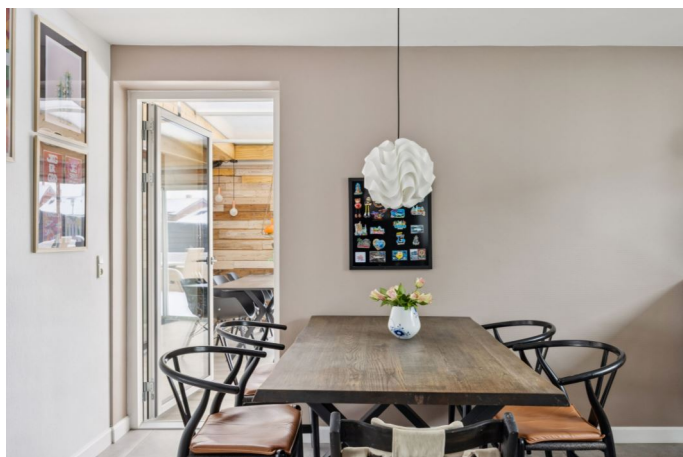


Spisestue

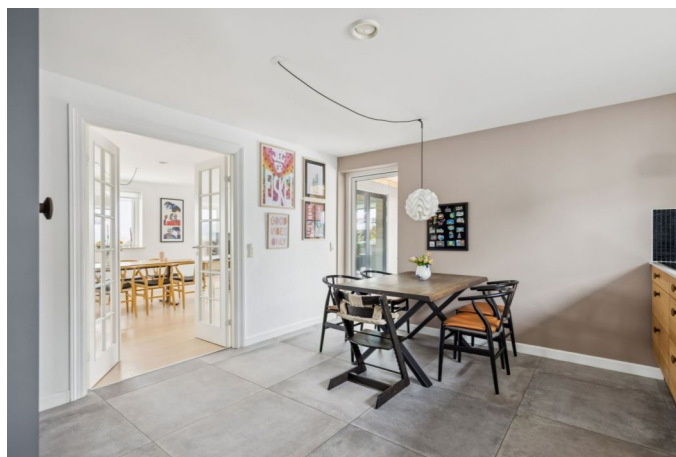
Adresse: Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1461
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 18.12.2025



Spisekøkken



spisekøkken



køkken



Køkken



Værelse



Værelse

Adresse: Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1461
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 18.12.2025



Badeværelse



Bryggers



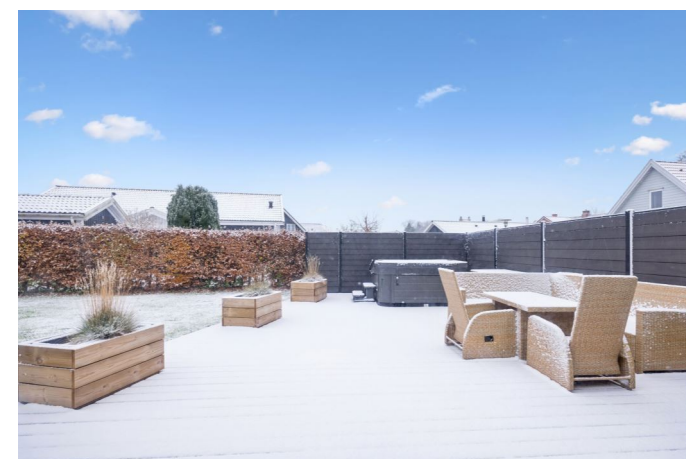
Gang



Udsigt



haven



haven

Adresse: Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1461
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 18.12.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



udsigt fra haven

Adresse: Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1461
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 18.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1461
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 18.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	41 i Strøby By, Strøby
BFE-nr.:	8182776
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2001

Arealer*

Grundareal:	937 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	46 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 05.02.1988 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
Nr. 2 lyst d. 11.12.1997 - Dok om færdselsret m.v.

Planer

Lokalplan nr. 195 og 4-08
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.240.000 kr.
Grundværdi:	1.109.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.592.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	887.200 kr.

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: Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1461
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 18.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug: 3.972,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 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 A2010.

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 foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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: Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1461
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 18.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.219	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	7.364	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	4.302	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	4.488			
Grundejerforening	kr.	1.300	I alt	kr.	4.530.850
Rottebekæmpelse	kr.	195	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 30.868

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.199 md./ 290.383 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.267 md./ 231.209 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: 17.12.2025
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: Stølgårdsvej 9, 4671 Strøby
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-1461
Ejerudgift/md.: kr. 2.572

Dato: 18.12.2025

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 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
Totalkredit/3% Obligationslån	Obligationslån	2.503.074	2.503.074	2.364.324	DKK	3	155.450	26,75	4,27			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Stølgården

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 20.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Ovn - AEG

Køgeplade med indbygget emhætte - Gorenje

Køleskab - Asko

Opvaskemaskine - Siemens

Vaskemaskine - AEG

Vinkøleskab - Witt

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.