

REAL



Nicolinevej 19, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	155
Kontantpris	4.750.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.552	Grund m2	772
Byggear	2016	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-1289**

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: Nicolinevej 19, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-1289
Ejerudgift/md.: kr. 3.552

Dato: 11.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne imponerende villa, der er et sandt mesterværk af moderne arkitektur og funktionalitet. Bygget i 2016, tilbyder denne bolig en unik kombination af stilfuldt design og praktiske løsninger, der gør hverdagen til en fornøjelse. Boligen byder på gulvvarme over det hele, hvilket sikrer komfort året rundt. Med et boligareal på hele 155 kvadratmeter er der rigeligt med plads til både familiehygge og privatliv.

Husets hjerte er det store køkken-alrum/stue. Her kan familien samles om madlavning og hyggelige stunder, mens de store vinduespartier lader lyset strømme ind. Køkkenet er veludstyret med moderne faciliteter, der gør madlavningen til en leg.

Boligen rummer fire soveværelser fordelt på to separate afdelinger, hvilket giver mulighed for både børne- og forældreafdeling samt et kontor. Forældreafdelingen byder på et rummeligt soveværelse med walk-in closet og eget badeværelse – den perfekte oase efter en lang 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: Nicolinevej 19, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-1289
Ejerudgift/md.: kr. 3.552

Dato: 11.09.2025

Børneafdelingen består af to hyggelige soveværelser samt endnu et badeværelse, hvilket gør morgenrutinerne nemmere for hele familien. Et praktisk bryggers giver plads til opbevaring og vaskefaciliteter.

Udenfor venter en skøn syd-vest vendt have med flere terrassemiljøer – ideel til sommerens grillfester eller afslapning under de overdækkede arealer. Solcellerne på taget bidrager positivt til energiregnskabet sammen med jordvarmeanlægget.

Beliggenheden i Nicolinelunden betyder kort afstand til indkøbsmuligheder, skole samt naturskønne områder ved vandet – perfekt for dem der ønsker at kombinere bylivets bekvemmeligheder med naturens ro.

Adresse: Nicolinevej 19, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-1289
Ejerudgift/md.: kr. 3.552

Dato: 11.09.2025



Køkken



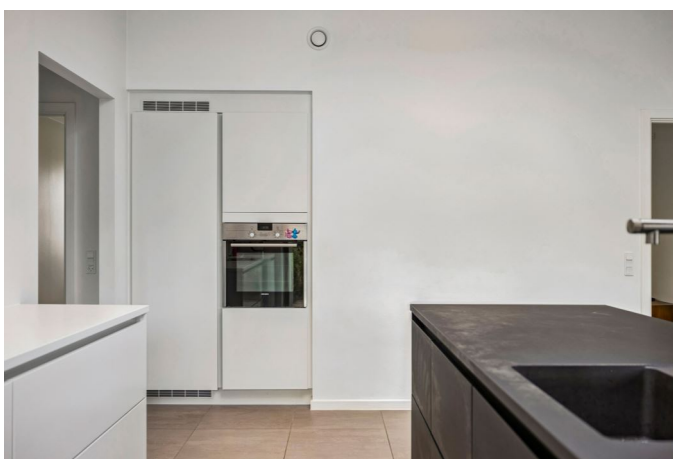
Disponibelt rum



Køkken



Køkken



Køkken



Udsigt

Adresse: Nicolinevej 19, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-1289
Ejerudgift/md.: kr. 3.552

Dato: 11.09.2025



Stue



Køkken



Stue



Gang



Stue

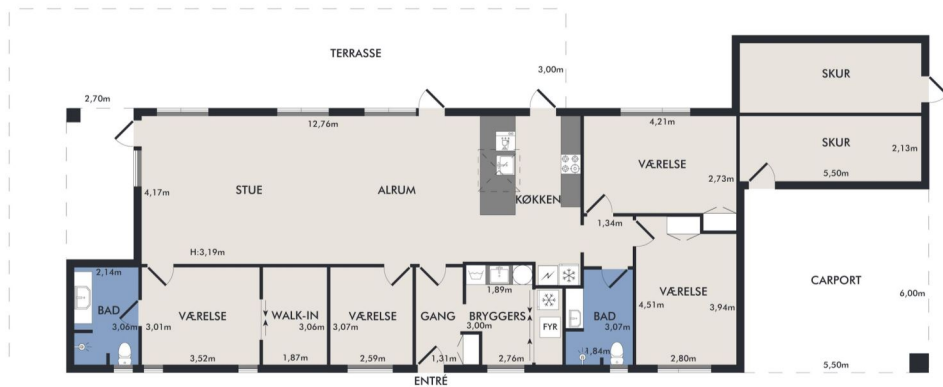


Stue

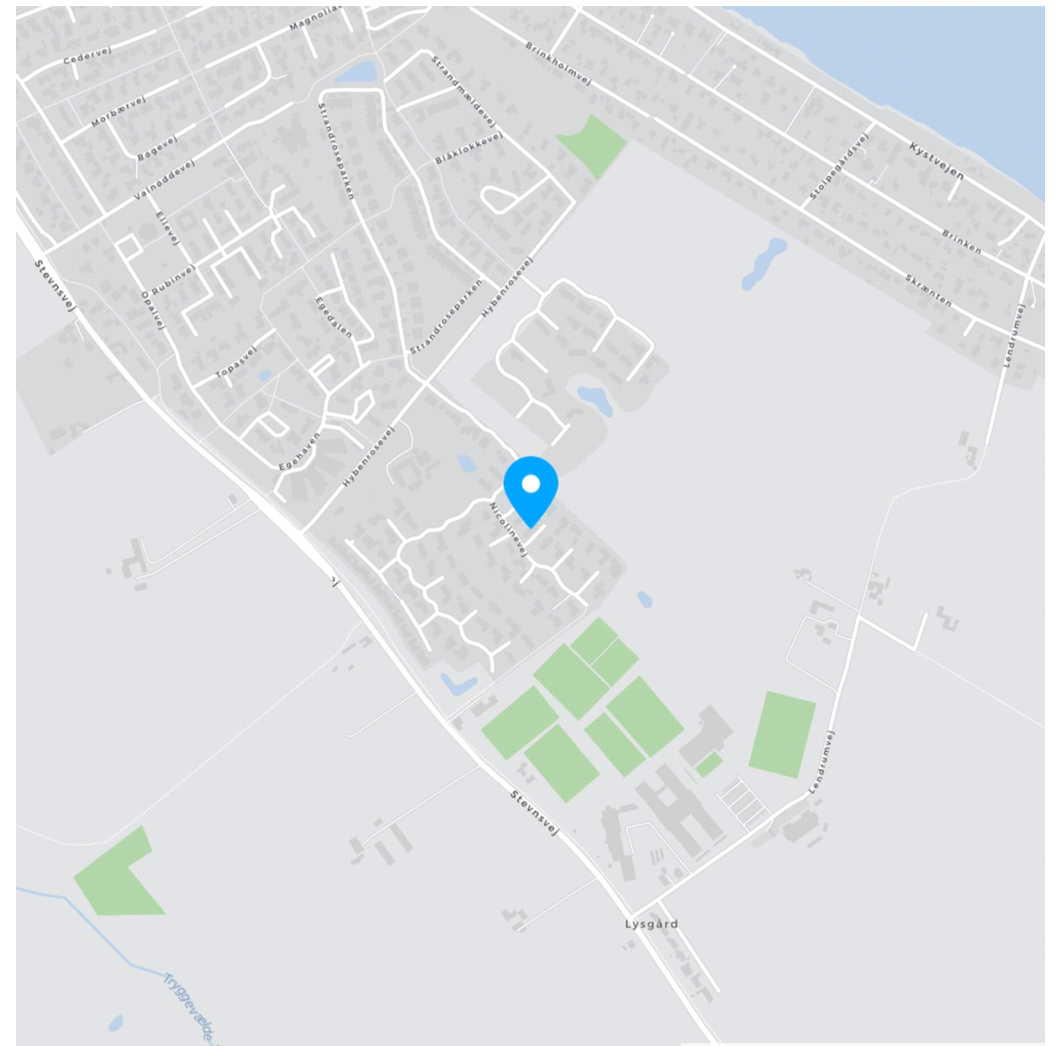
Adresse: Nicolinevej 19, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-1289
Ejerudgift/md.: kr. 3.552

Dato: 11.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Nicolinevej 19, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-1289
Ejerudgift/md.: kr. 3.552

Dato: 11.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	8 fs Strøby By, Strøby
BFE-nr.:	100080171
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2016

Arealer*

Grundareal:	772 m ²
Boligareal i alt:	155 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	45 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. 04.11.2015 - Grundejerforening

Planer

Lokalplan nr. 195, Lokalplan nr. 182 & Kommuneplan 2021

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.906.000 kr.
Grundværdi:	1.847.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.124.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.477.600 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: Nicolinevej 19, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-1289
Ejerudgift/md.: kr. 3.552

Dato: 11.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.741 Forbrug: 1.523,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2016
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Jordvarme og Solceller
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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2015.

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

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde



Adresse: Nicolinevej 19, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-1289
Ejerudgift/md.: kr. 3.552

Dato: 11.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.936	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.750.000
Grundskyld	kr.	12.264	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	4.754	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.350
Renovation	kr.	4.488	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
Grundejerforening	kr.	5.000	I alt	kr.	4.791.107
Rottebekæmpelse	kr.	178			

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

42.621

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.570 md./ 306.846 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.342 md./ 244.099 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: 10.09.2025
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: Nicolinevej 19, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 150-1289
Ejerudgift/md.: kr. 3.552

Dato: 11.09.2025

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 relaxseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Gæld udenfor købesummen: Afventer G/F-skema
--	---

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													

Grundejerforening el.lign.: Ja
Navn: GF Nicolinelund
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 25.000 i form af Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Nej.
Tilbehør:
Ovn - Siemens
Kogeplade - Siemens
Emhætte - Eico
Tørretumbler - Siemens
Køleskab - Siemens
Fryser - Siemens
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - Siemens

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.