



REAL

Kastanjehaven 4, 4681 Herfølge

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	134
Kontant	3.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.472	Grund m ²	282
Byggeår	2019	Energimærke	A2015

Sagsnr. **150-1510**

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: Kastanjehaven 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1510
Ejerudgift/md.: kr. 2.472

Dato: 25.02.2026



Moderne Halvt Dobbeltthus med Ideel Beliggenhed og Familievenlig Planløsning

Velkommen til dette indbydende halve dobbeltthus, der blev opført i 2019 og tilbyder en perfekt kombination af moderne design og funktionalitet. Med et rummeligt boligareal på 134 kvadratmeter er denne bolig ideel for den moderne familie, der søger både komfort og stil. Huset præsenterer sig i fremragende stand, hvilket gør det fuldstændig indflytningsklart for de nye ejere.

Indenfor byder huset på en gennemtænkt planløsning med et åbent køkken-alrum, der fungerer som hjertet i hjemmet. Her kan familien samles om madlavning og hyggelige stunder, mens lyset strømmer ind gennem de store vinduer. Boligen rummer fire velproportionerede soveværelser, hvilket giver god plads til både børn og gæster. Praktisk nok findes der badeværelser både i stueplan og på første sal, hvilket sikrer nem adgang fra alle værelser.

Udendørs kan du nyde en nemt vedligeholdt have, som er perfekt til afslapning eller leg for børnene. Der er også rigelig plads til at parkere flere biler foran huset samt en praktisk overdækning til beskyttelse mod vejret. Et skur giver ekstra opbevaringsplads til haveredskaber eller cykler.

Beliggenheden er intet mindre end ideel; tæt på skole og indkøbsmuligheder samt let adgang for pendleren med direkte togforbindelser til København. Dette hus tilbyder ikke blot et hjem men også en livsstil fyldt med bekvemmeligheder lige uden for døren.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

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: Emil Bjerring Jensen

Adresse: Kastanjehaven 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1510
Ejerudgift/md.: kr. 2.472

Dato: 25.02.2026



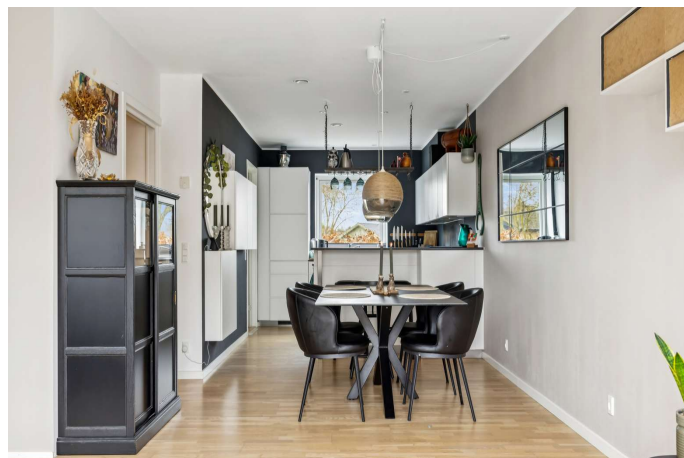
Stue



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Kastanjehaven 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1510
Ejerudgift/md.: kr. 2.472

Dato: 25.02.2026



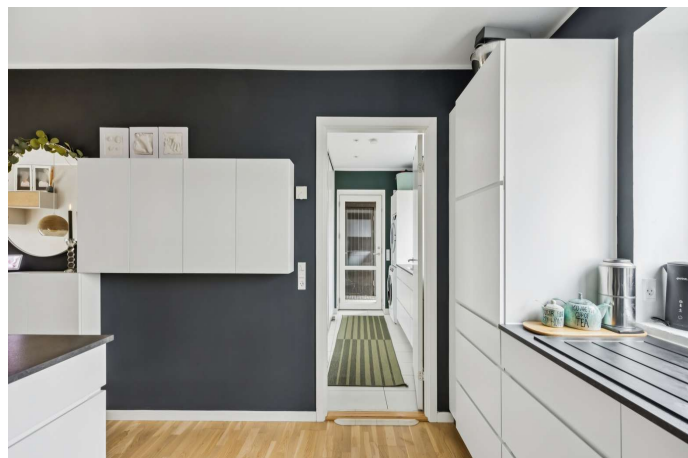
Køkken-alrum



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Kastanjehaven 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1510
Ejerudgift/md.: kr. 2.472

Dato: 25.02.2026



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse



Køkken



Badeværelse

Adresse: Kastanjehaven 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1510
Ejerudgift/md.: kr. 2.472

Dato: 25.02.2026



Badeværelse



Badeværelse



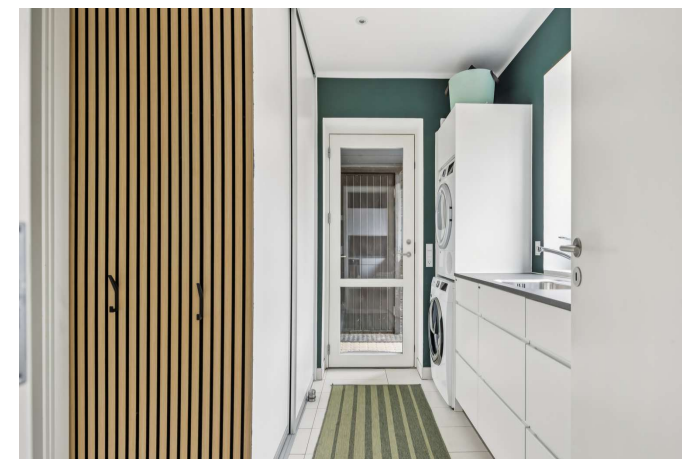
Værelse



Gang



Gang



Ejendommen

Adresse: Kastanjehaven 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1510
Ejerudgift/md.: kr. 2.472

Dato: 25.02.2026



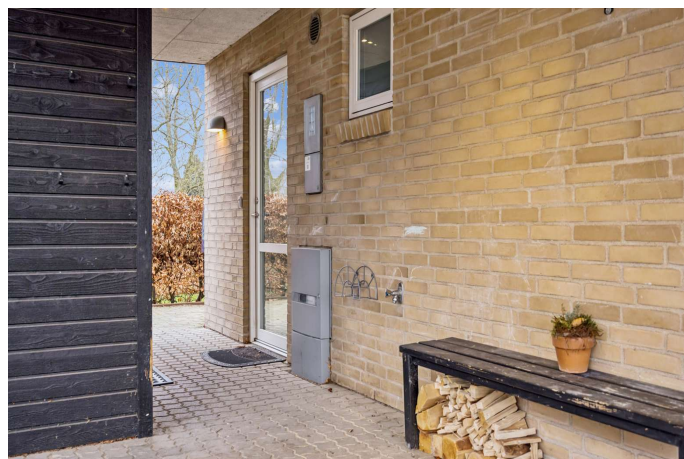
Udsigt



Andet



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Have

Adresse: Kastanjehaven 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1510
Ejerudgift/md.: kr. 2.472

Dato: 25.02.2026



Have

Adresse: Kastanjehaven 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1510
Ejerudgift/md.: kr. 2.472

Dato: 25.02.2026

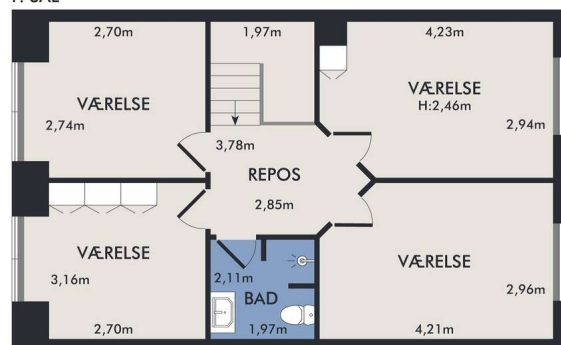
REAL



REAL



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Kastanjehaven 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1510
Ejerudgift/md.: kr. 2.472

Dato: 25.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Kastanjehaven 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1510
Ejerudgift/md.: kr. 2.472

Dato: 25.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	15gz Herfølge By, Herfølge
BFE-nr.:	100095970
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.668.000
Grundværdi:	1.010.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.934.400
Grundlag for grundskyld:	808.000

Arealer**

Grundareal:	282 m ²
Boligareal i alt:	134 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	31 m ²
Fritliggende overdækning:	12 m ²

** 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: 08.09.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv forbud mod pantsætning og forkøbsret
- Nr. 2: 18.12.2018 - Vedtægter for grundejerforeningen Kastanjehaven

Planer

18. Lokalplan nr. 1059.pdf

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte, Køleskab (Whirlpool), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kastanjehaven 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1510
Ejerudgift/md.: kr. 2.472

Dato: 25.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikring dækker ikke:
- Funktionsfejl i faste installationer
- Følgeskade af håndværker- og entreprenørfej
- Haveanlæg
- Handicaptilpasning
- Om- og tilbygning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.770 Forbrug: 372 m³
Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Kastanjehaven 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1510
Ejerudgift/md.: kr. 2.472

Dato: 25.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	14.965	Kontantpris	kr. 3.595.000
Grundskyld	kr.	4.282	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 23.450
Renovation	kr.	4.997	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.526
Grundejerforening	kr.	1.500	I alt	kr. 3.625.976
Rottebekæmpelse	kr.	145	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Husforsikring	kr.	3.769		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 29.659		

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.091 md. / 229.091 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.496 md. / 185.954 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen.

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: Kastanjehaven 4, 4681 Herfølge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1510
Ejerudgift/md.: kr. 2.472

Dato: 25.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Kastanjehaven

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

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

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 vækstet 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.