

Ingemannsvej 14, 4600 Køge

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**160**
Kontant	**8.495.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**4.280**	Grund m^2	**600**
Byggeår	**1936**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **150-1815**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / www.realmaeglerne.dk/køge

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
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: Ingemannsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1815
Ejerudgift/md.: kr. 4.280

Dato: 15.11.2026



Sjældent udbudt murermestervilla med solrig have i det attraktive Digterkvarter

I det eftertragtede Digterkvarter finder du denne charmerende murermestervilla fra 1936, som forener klassisk håndværk, gode rumforhold og en attraktiv beliggenhed tæt på både byliv, strand og hverdagens bekvemmeligheder. Boligen byder på hele 160 veludnyttede kvadratmeter bolig samt 86 kvadratmeter kælder, og hertil kommer en dobbelt garage, som giver god plads til biler, opbevaring og hobbyliv. Ejendommen fremstår indflytningsklar og med en planløsning, der passer perfekt til den moderne familie.

Stueplanet byder på store, indbydende leverum med stuer en-suite og flotte sildebensgulve, som understreger husets klassiske sjæl. Her finder du også et lyst køkken/alrum, entré og gæstetoilet, og samtidig er der oplagt mulighed for at åbne helt op mellem køkken/alrum og spisestuen, hvis du drømmer om endnu mere luft og sammenhæng i hjemmets centrale opholdsrum. Resultatet er en bolig, hvor hverdag og gæster kan samles i smukke og funktionelle rammer.

På 1. salen ligger tre gode værelser samt et stort badeværelse, som gør etagen oplagt til soveafdeling, hjemmekontor eller et stort master bedroom med plads til ro og privatliv. Kælderen er særdeles anvendelig med gode disponible rum, bryggers og dræn, hvilket giver ekstra tryghed og mange anvendelsesmuligheder til opbevaring, hobby eller aktivitetsrum. Udenfor venter en sydvendt have og en solrig terrasse, hvor sommeren kan nydes i private og ugenerede omgivelser. Med 5'er beliggenheden tæt på Køge torv, Søndre skole, søndre strand, og stationen får du en sjælden kombination af charme, funktionalitet og en beliggenhed, der er svær at overgå.

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: Cille Stenberg

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Ingemannsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1815
Ejerudgift/md.: kr. 4.280

Dato: 15.11.2026



Spisestue



Køkken/Alrum



Alrum



Køkken/Alrum



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Ingemannsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1815
Ejerudgift/md.: kr. 4.280

Dato: 15.11.2026



Køkken/Alrum



Terrasse



Have



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Ingemannsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1815
Ejerudgift/md.: kr. 4.280

Dato: 15.11.2026



Terrasse



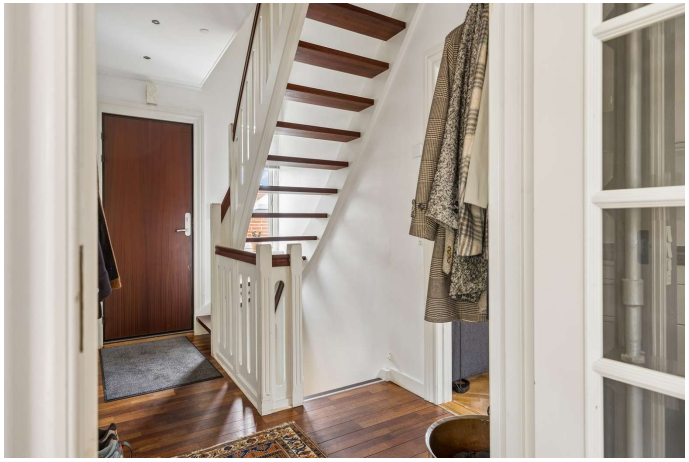
Stue



Stue



Stue



Entre



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Ingemannsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1815
Ejerudgift/md.: kr. 4.280

Dato: 15.11.2026



Repos



Værelse



Værelse



Udsigt



Udsigt



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Ingemannsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1815
Ejerudgift/md.: kr. 4.280

Dato: 15.11.2026



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Entre



Gang kælder

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Ingemannsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1815
Ejerudgift/md.: kr. 4.280

Dato: 15.11.2026



Bryggers



Disponibelt rum



Garage



Udsigt

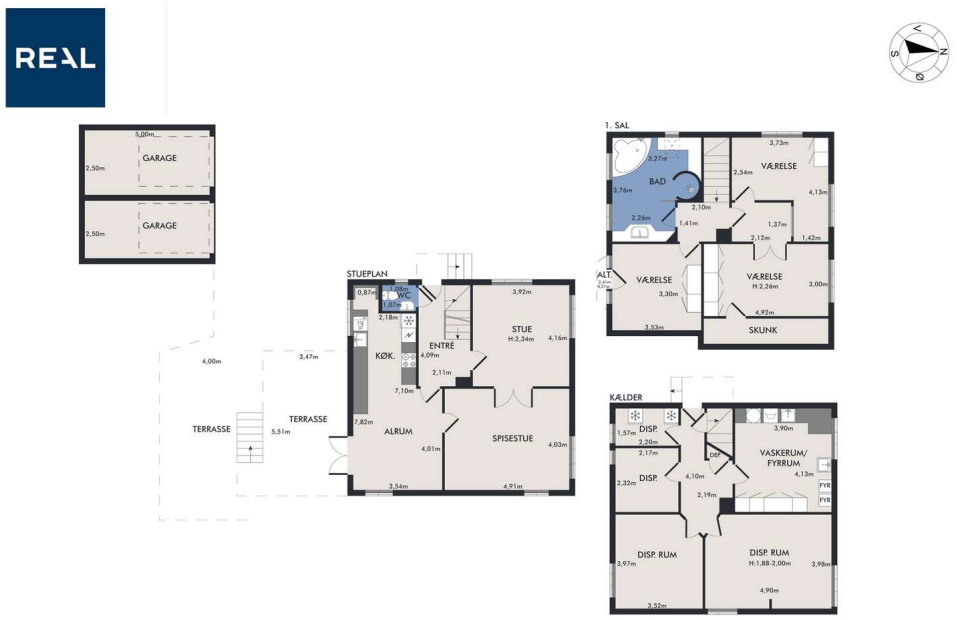
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Ingemannsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1815
Ejerudgift/md.: kr. 4.280

Dato: 15.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

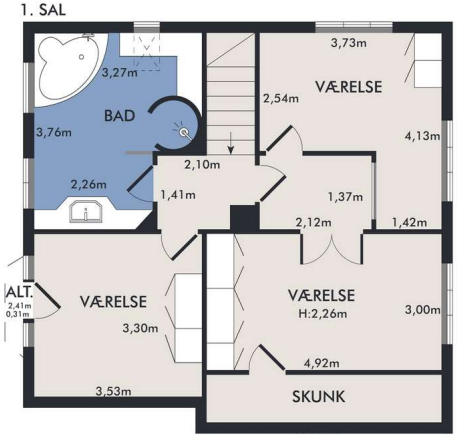
RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Ingemannsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1815
Ejerudgift/md.: kr. 4.280

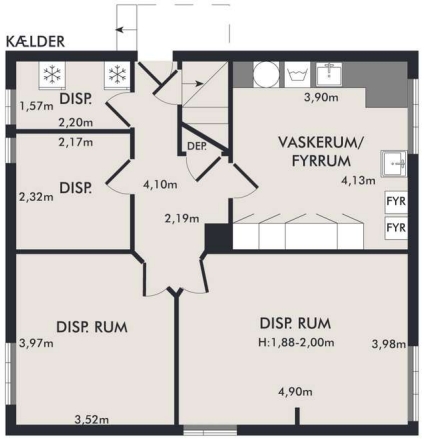
Dato: 15.11.2026

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

KÆLDER



Vejledende plantegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Ingemannsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1815
Ejerudgift/md.: kr. 4.280

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Køge
Matr.nr.:	2if Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.:	5301500
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.884.000
Grundværdi:	3.733.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.707.200
Grundlag for grundskyld:	2.986.400

Arealer**

Grundareal:	600 m^2
Boligareal i alt:	160 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	86 m^2
Garage:	33 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: 03.03.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt om oldtidsminder og forbud mod fabriksdrift mv, godkendelse af tegninger (XXIV 371/21)
- Nr. 2: 18.01.1936 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 3: 21.11.1951 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer
18. Lokalplan 1033 - Bevarende lokalplan for Digterkvarteret
18A. Kommuneplan 3B24 - Digterkvarteret

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

Ovn (Gaggenau), Kogeplade (Gaggenau), Emhætte (Gaggenau), Tørretumbler (Bosch), Vaskemaskine (AEG), Køleskab (Gorenje), Fryser (Scandomestic), Køleskab (Whirlpool), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Ingemannsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1815
Ejerudgift/md.: kr. 4.280

Dato: 15.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Spira Forsikring / Gartnernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolicen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 38.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med drikkevandsintresser.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Ingemannsvej 14, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 150-1815
Ejerudgift/md.: kr. 4.280

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	24.007
Grundskyld	kr.	15.828
Rottebekæmpelse	kr.	160
Renovation, anslået	kr.	4.997
Husforsiking	kr.	6.369
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	51.361

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	8.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	8.557.267

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 47.566 md. / 570.796 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 38.224 md. / 458.689 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co.
CVR-nr. 43310119
Torvebyen 11 / 4600 Køge
Tlf. +4532241200 / koege@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/køge

Adresse: Ingemannsvej 14, 4600 Køge Kontantpris: kr. 8.495.000	Sagsnr.: 150-1815 Ejerudgift/md.: kr. 4.280	Dato: 15.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 4: hovedstol kr. 1.371.000 Nr. 5: hovedstol kr. 2.100.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.