

REAL



Engvangsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	116
Kontant	3.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.913	Grund m ²	731
Byggeår/ombygget	1969/1984	Energimærke	A2010

Sagsnr. **150-1530**

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: Engvangsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1530
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 19.03.2026



Totalrenoveret 1-plans villa med god beliggenhed

Velkommen til denne skønne villa beliggende centralt i det eftertragtede Strøby Egede. Her får du en bolig, der kombinerer moderne komfort med klassisk charme, og som er klar til at danne rammen om dit nye hjem. Villaen er opført i 1969 og byder på et veludnyttet boligareal på hele 116 kvadratmeter. Den er perfekt for familien, der ønsker plads til både hverdagens aktiviteter og hyggelige stunder.

Når du træder ind i huset, mødes du af et lyst køkken alrum, hvor madlavning og samvær går hånd i hånd. Det åbne rum skaber en indbydende atmosfære, hvor samtaler kan flyde frit mellem køkkenet og spiseområdet. Stuen er rummelig med plads til både afslapning og gæster, hvilket gør den ideel til såvel rolige aftener som festlige sammenkomster.

En af de helt store fordele ved denne ejendom er de fire gode værelser, der giver rig mulighed for at indrette børneværelser, kontor eller gæsteværelse alt efter behov. Med to badeværelser undgår I morgenkøen – en luksus som mange familier vil sætte pris på.

Udendørs finder du en nem have samt en sydvendt træterrasse, hvor solens stråler kan nydes dagen lang. Terrassen bliver hurtigt familiens favoritsted fra tidligt forår til sent efterår.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; tæt på skole og indkøbsmuligheder samt busforbindelser direkte til Køge gør hverdagen let at planlægge. Denne villa står klar til sine nye ejere uden behov for renovering – her kan I flytte direkte ind og begynde jeres næste kapitel.

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: Engvangsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1530
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 19.03.2026



Entré



Entré



Alrum



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Engvangsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1530
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 19.03.2026



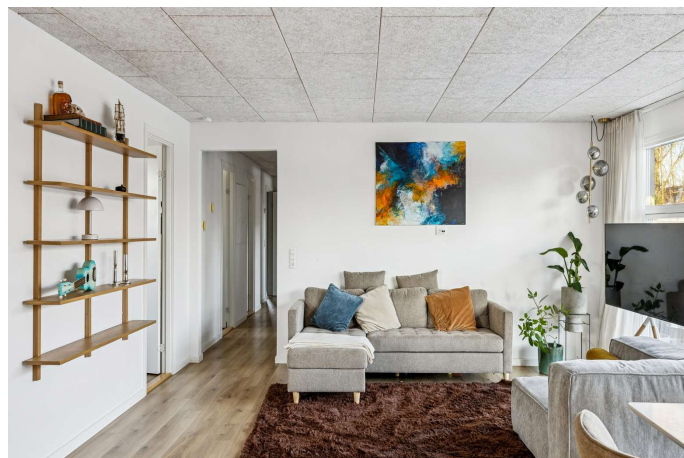
Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Engvangsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1530
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 19.03.2026



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse

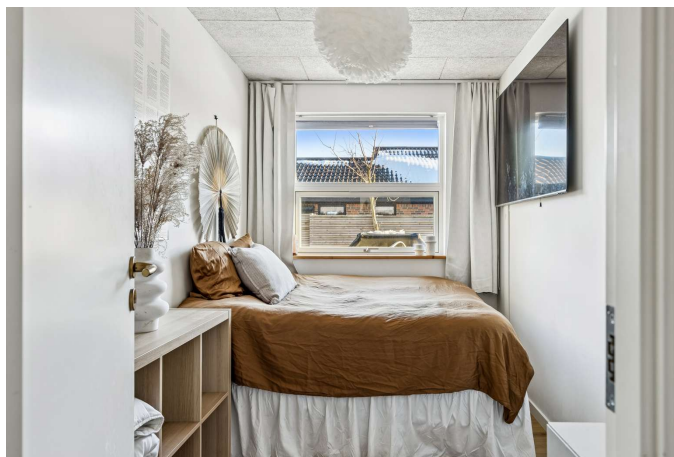
Adresse: Engvangsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1530
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 19.03.2026



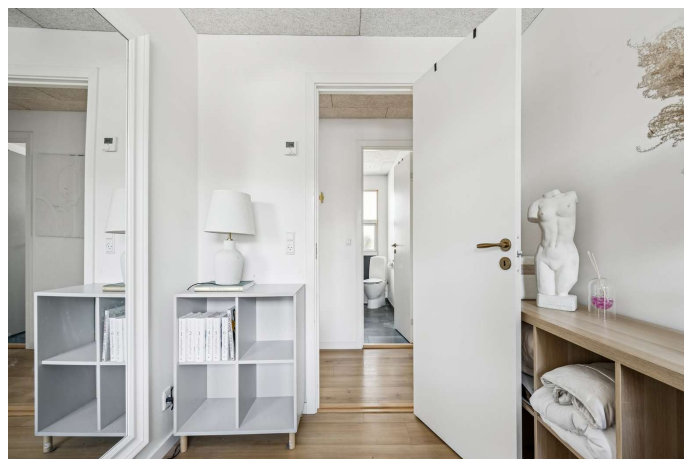
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Ejendommen

Adresse: Engvangsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1530
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 19.03.2026



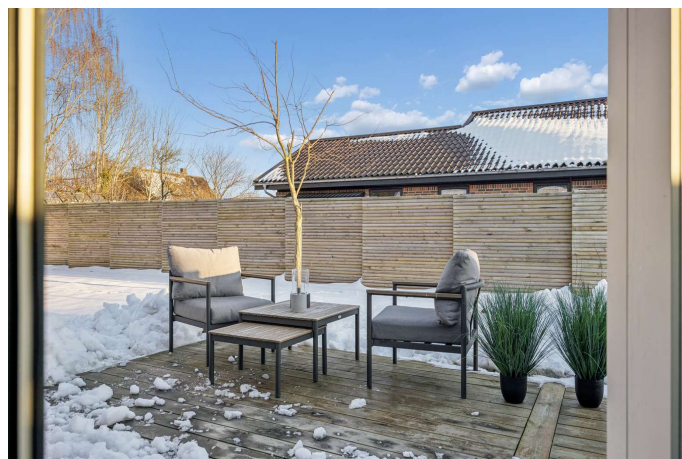
Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Engvangsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
 Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1530
 Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 19.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Engvangsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1530
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 19.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 84g Strøby By, Strøby
BFE-nr.: 2578557
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1969/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.277.000
Grundværdi: 478.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.821.600
Grundlag for grundskyld: 382.400

Arealer**

Grundareal: 731 m²
Boligareal i alt: 116 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 9 m²
Udhus: 20 m²

** 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: 22.05.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

18. Kommuneplan 3 B3 - Kvarteret ved Skovvangsvej

Tilbehør:

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

, Ovn (Gorenje), Kogeplade (Gorenje), Emhætte (Gorenje), Køleskab (Gorenje), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (Haier, 2025), Indbygget skab i entré (Ikea)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Engvangsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1530
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 19.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Følgende er ikke omfattet af forsikringen: overdækning på 15m²

Der henvises til sælgers husforsikringspolice

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 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-/årsopgørelsen. 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.800 Forbrug: 2.817 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 salgsoptillingens 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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Engvangsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1530
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 19.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.290	Kontantpris	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	3.174	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Husforsikring	kr.	5.395	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.162
Renovation	kr.	4.571	I alt	kr.	3.627.612
Rottebekæmpelse	kr.	181	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.		
Grundejerforening	kr.	350			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.961			

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 18.962 md. / 227.548 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.258 md. / 183.093 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 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: 02.03.2026

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:** Ingen.

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: Engvangsvej 55, Strøby Egede, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 150-1530
Ejerudgift/md.: kr. 1.913

Dato: 19.03.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen oplyst.

Grundejerforening

Navn: Strøby Egede Borger- og Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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.

Announce



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 væksten 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.