



REAL

## Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>201</b>
Kontant	<b>1.795.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.466</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.302</b>
Byggeår/ombygget	<b>1877/2010</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **150-1236**

**RealMæglerne** Køge v/ Riis & Co.

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. +45 32241200 / [www.realmaeglerne.dk/køge](http://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: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1236  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 15.06.2026



### En sjældent udbudt villa i et natur skønt område med gode udviklings muligheder

Velkommen til denne skønne villa, der emmer af charme og historie. Beliggende på en stor grund med udsigt over de åbne marker, tilbyder denne ejendom et boligareal på hele 201 kvadratmeter. Bygget i 1877, har villaen bevaret sin historiske sjæl samtidig med at den er blevet opdateret for at imødekomme moderne behov.

Indenfor finder du to plan fyldt med rummelighed og lys. De fire store værelser giver masser af plads til familien eller gæsterne, mens de to stuer en-suite præsenterer sig smukt med bjælkeloft, der tilføjer karakter og varme. Det store køkken er inspireret af fransk design og har rigelig plads til et spisebord, hvilket gør det ideelt for hyggelige familiemiddage.

Fra stuen er der direkte adgang til en stor terrasse, hvorfra man kan nyde den betagende udsigt året rundt. Her kan du slappe af i solen eller nyde lange sommeraftener under åben himmel. Haven er velholdt og byder på masser af plads til leg og afslapning.

Ejendommen rummer også praktiske faciliteter såsom et bryggers samt en kombineret garage og stort værksted/opbevaringsrum – perfekt for dem der elsker at arbejde på projekter hjemmefra.

Beliggenheden er rolig og naturskøn, men alligevel tæt på nødvendighederne. Den lokale købmand ligger mindre end fem minutter væk, mens Store Heddinge blot er ti minutters kørsel fra huset. Køge centrum nås indenfor 25 minutter, ligesom motorvejen kun ligger ti minutters kørsel væk.

Absolut en bolig der ikke bare skal ses, den skal opleves.

*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: Anders Riis

Adresse: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1236  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 15.06.2026



Adresse: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1236  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 15.06.2026



Adresse: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1236  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

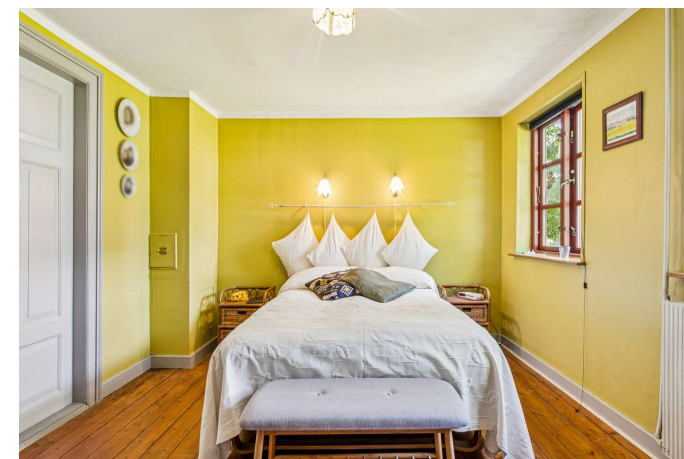
Dato: 15.06.2026



Adresse: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1236  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

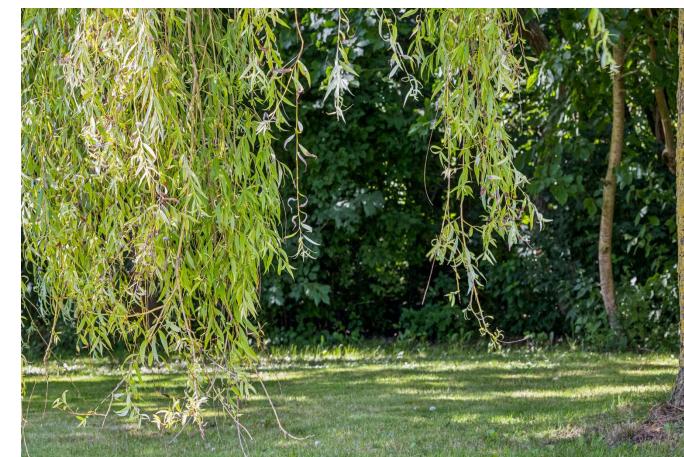
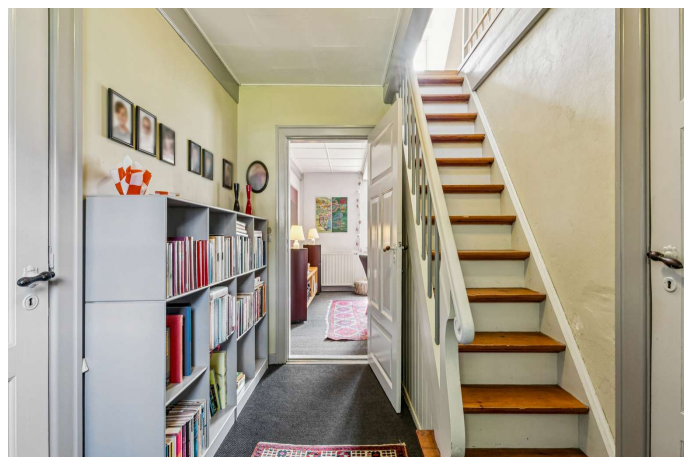
Dato: 15.06.2026



Adresse: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1236  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 15.06.2026



---

Adresse: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1236  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 15.06.2026

---





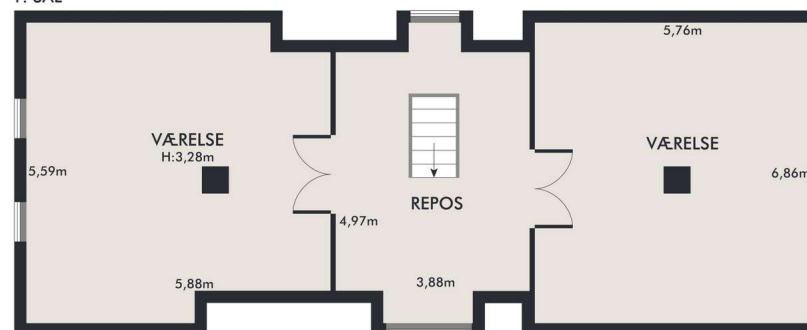
Adresse: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1236  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 15.06.2026



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

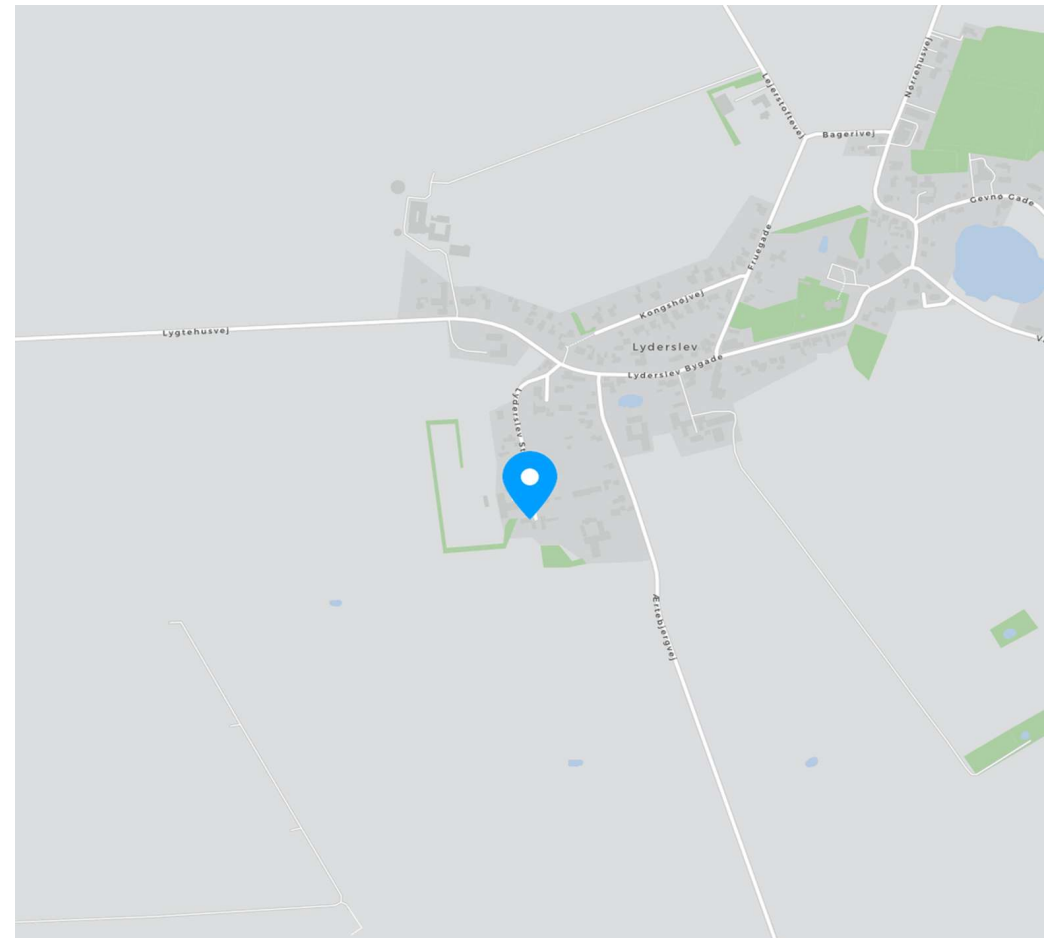
Adresse: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1236  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 15.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1236  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Stevns  
Matr.nr.: 12c Lyderslev By, Lyderslev  
BFE-nr.: 2573732  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1877/2010

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.274.000  
Grundværdi: 415.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.019.200  
Grundlag for grundskyld: 332.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.302 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 201 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 64 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 31.07.1978 - Dok om skel/byggeretsligt skel mv

**Planer**

18. Stevns Kommuneplan 2021

Tilbehør:

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

Komfur mrk. Germanania, ovn mrk. Germanania, kogeplade mrk. Germanania, emhætte mrk. Blomberg, køleskab mrk. Gram, fryser mrk. Zanussi, vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1236  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 15.06.2026

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: Forsikringen dækker ikke svampe- og rådskader, der opstår i eller udbreder sig fra bindingsværk samt gulvkonstruktion af træ.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 38.100 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det årlige varmeforbrug består af 2.665,- liter fyringsgasolie a kr. 36.900,- samt 591 kWh elektricitet a kr. 1.200,-

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1236  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 15.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.198	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	2.756	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	4.571	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	190	I alt	kr.	1.820.065
Skorstensfejer, anslået	kr.	850	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.	16.028			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.593			

**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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.801 md. / 117.610 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.800 md. / 93.605 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **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: Lyderslev Stræde 10, Lyderslev, 4660 Store Heddinge  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 150-1236  
Ejerudgift/md.: kr. 2.466

Dato: 15.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.393.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 217.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 24.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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.

**Grundvand - Følsomme indvindingsområder**

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et følsomt indvindingsområde.

**Fredningsstatus**

Køber gøres særligt opmærksom på at ejendommen har bevaringsværdi 6.

**Brændeovn**

Der findes 1 brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er

produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 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.