

REAL



Korsvej 10, 4600 Køge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	143
Kontant	6.680.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.707	Grund m ²	312
Byggeår/ombygget	1906/1939	Energimærke	C

Sagsnr. **150-1050**

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: Korsvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.680.000

Sagsnr.: 150-1050
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 11.06.2026



Charmerende Patriciervilla i Køge Centrum - En Perle af Historie og Moderne Komfort

Velkommen til denne enestående patriciervilla, der kombinerer historisk charme med moderne luksus. Beliggende midt i det pulserende centrum af Køge, tilbyder denne ejendom en unik mulighed for at bo i et hus, med både historie og charme, og samtidig opfylder alle nutidens krav til komfort og stil. Villae blev oprindeligt bygget i 1906 og har siden gennemgået en omfattende renovering og ombygning i 2017, hvilket har bragt den op til de højeste standarder.

Indenfor byder stueplan på et imponerende åbent køkken/alrum, hvor kvaliteten skinner igennem med Miele hvidevarer og smukke sildebensparketgulve med gulvvarme. Den særskilte stue kan nemt integreres i leverummet eller fungere som et hyggeligt fristed. Fra alrummet er der direkte udgang til terrassen, perfekt til afslappede sommeraftener. Stueplanet rummer også et gæstebadeværelse samt en indbydende entre.

På første sal finder du tre rummelige værelser samt et elegant badeværelse. Derudover byder villaen på en charmerende hems, også med gulvvarme – ideel som ekstra opholdsrum eller kreativt værksted. Udenfor venter en nem vedligeholdt have med terrasser på begge sider af huset samt en muret udebruser – perfekt efter strandbesøg.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; tæt på Sct. Nicolaj skole, Køge station og masser af indkøbsmuligheder omkring det livlige Køge torv. Med carport inkluderet er dette hjem helt indflytningsklart for den kræsne køber.

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.

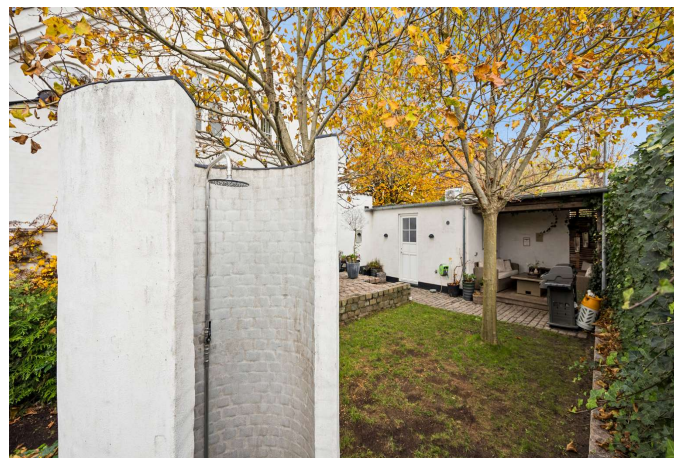
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Cille Stenberg

Adresse: Korsvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.680.000

Sagsnr.: 150-1050
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

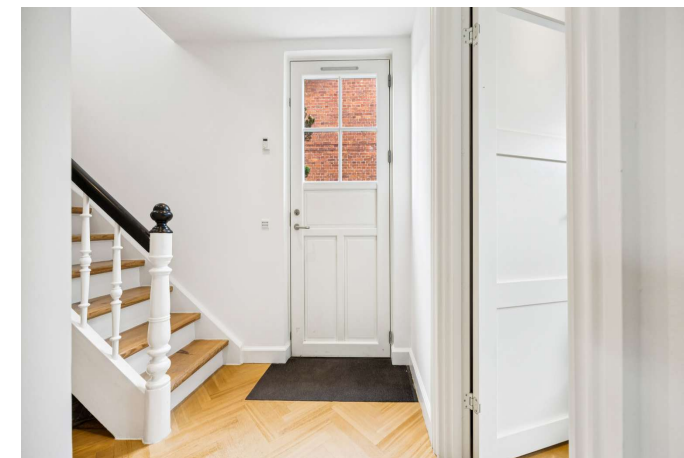
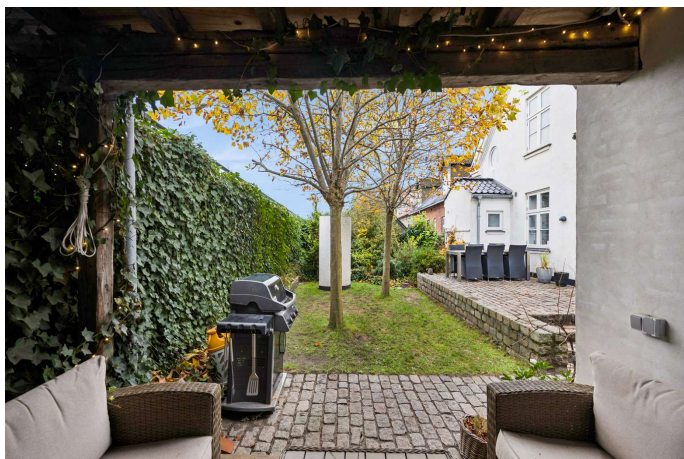
Dato: 11.06.2026



Adresse: Korsvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.680.000

Sagsnr.: 150-1050
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

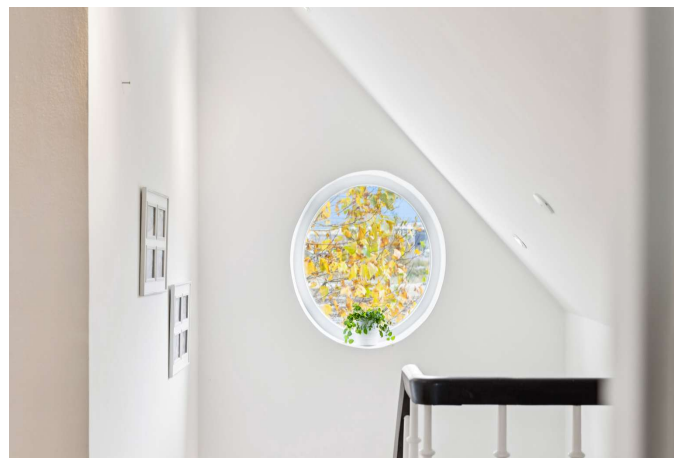
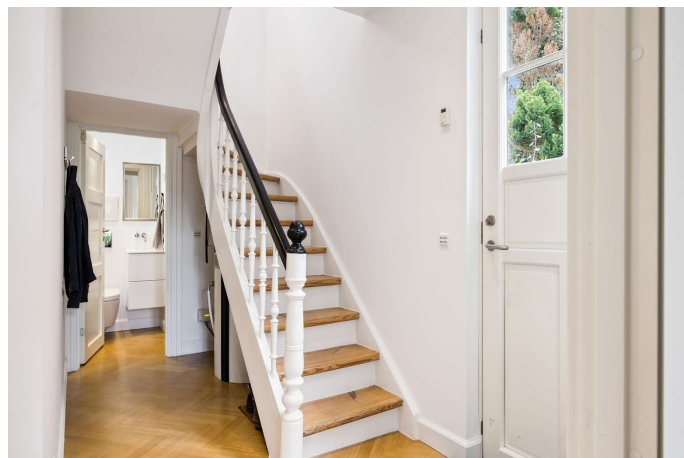
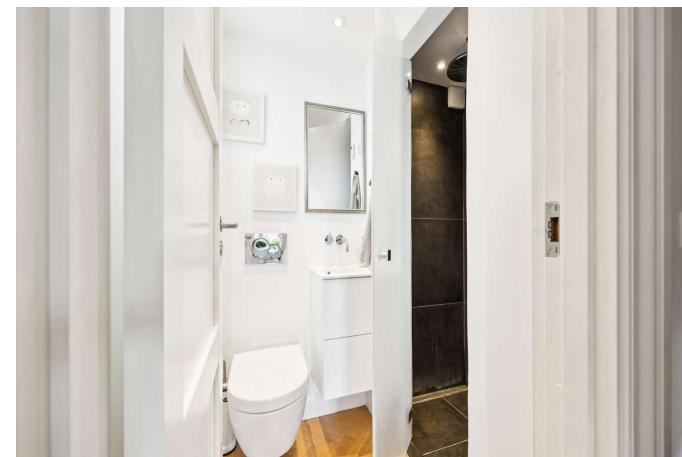
Dato: 11.06.2026



Adresse: Korsvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.680.000

Sagsnr.: 150-1050
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

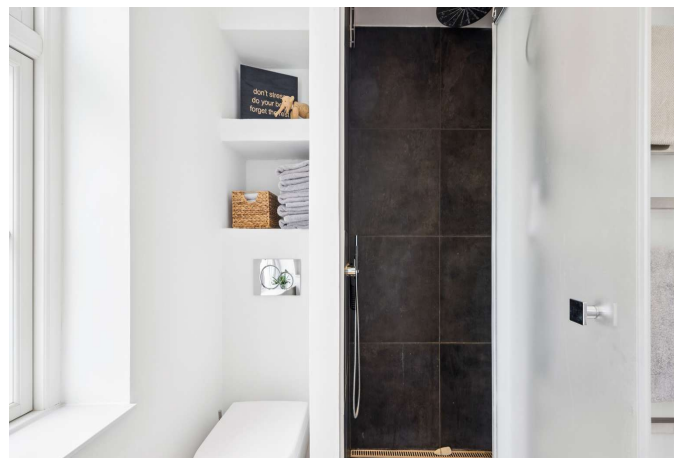
Dato: 11.06.2026



Adresse: Korsvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.680.000

Sagsnr.: 150-1050
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 11.06.2026

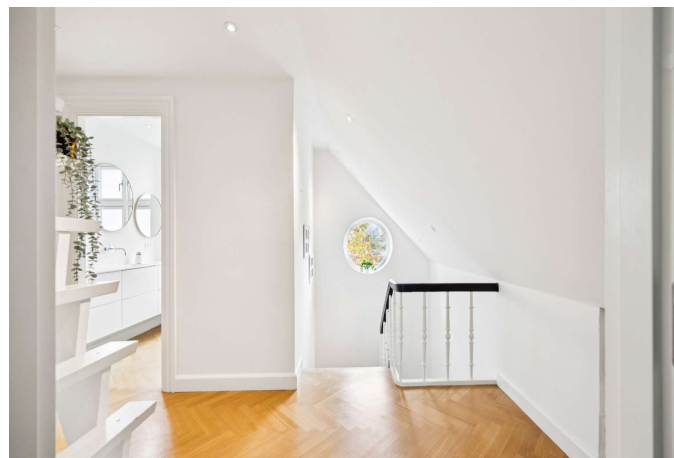
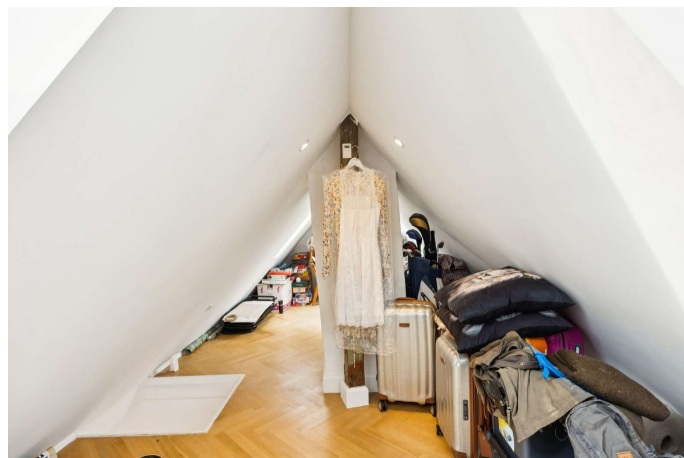




Adresse: Korsvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.680.000

Sagsnr.: 150-1050
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

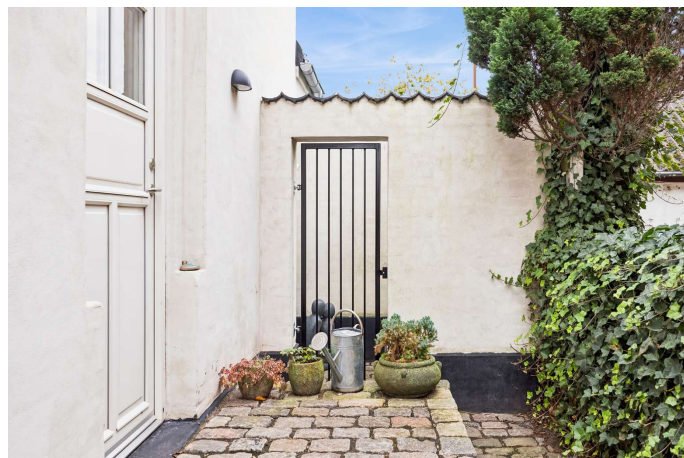
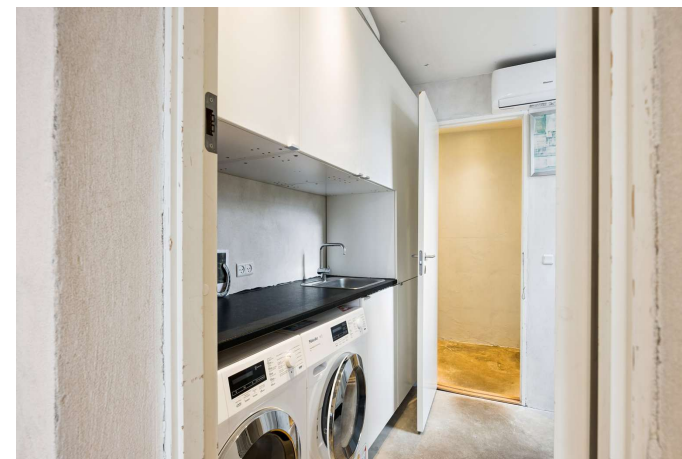
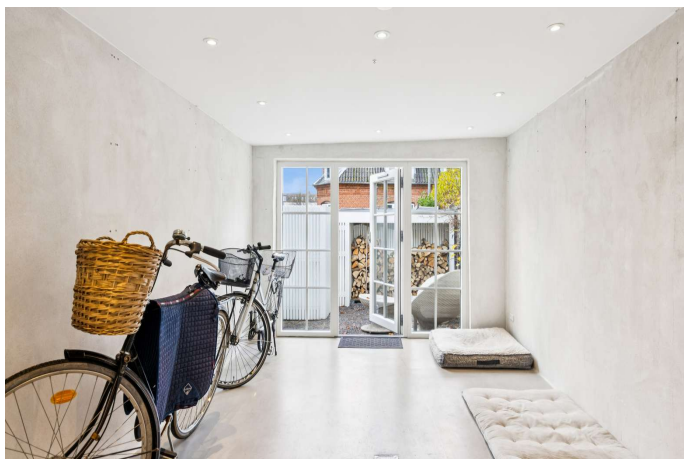
Dato: 11.06.2026



Adresse: Korsvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.680.000

Sagsnr.: 150-1050
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 11.06.2026





Adresse: Korsvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.680.000

Sagsnr.: 150-1050
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 11.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar



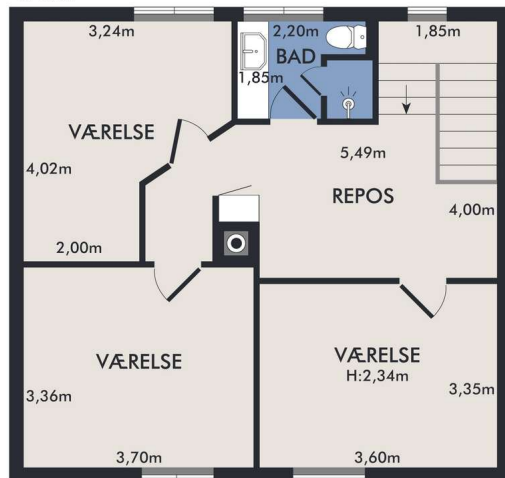
Adresse: Korsvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.680.000

Sagsnr.: 150-1050
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 11.06.2026



1. SAL



2. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

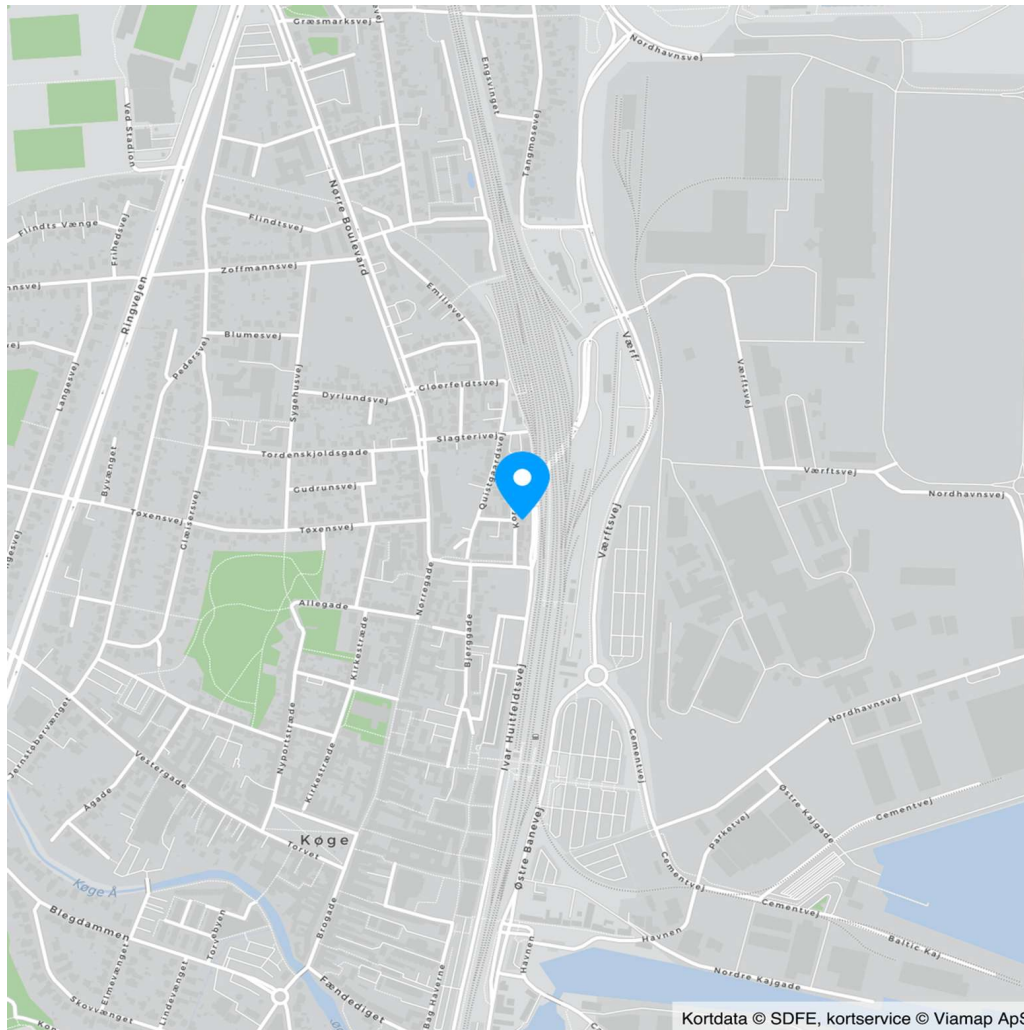
Plantegning



Adresse: Korsvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.680.000

Sagsnr.: 150-1050
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 11.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Korsvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.680.000

Sagsnr.: 150-1050
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 11.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 180o Køge Bygrunde
BFE-nr.: 5299207
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1906/1939

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.608.000
Grundværdi: 2.056.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.886.400
Grundlag for grundskyld: 1.644.800

Arealer**

Grundareal: 312 m²
Boligareal i alt: 143 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 26 m²
Garage: 16 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: 26.08.1983 - Lokalplan nr. 3-11 Forprioritet

Planer

18. Lokalplan nr. 3-11.pdf
18a. Kommuneplan 3BE06 - Norske Løve

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Komfur (Miele), Emhætte (Miele), Mikrobølgeovn (Miele), Køle/fryseskab (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Korsvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.680.000

Sagsnr.: 150-1050
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 11.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers husforsikringspolice

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 foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 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 beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.400 Forbrug: 1.344 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Korsvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.680.000

Sagsnr.: 150-1050
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 11.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.721	Kontantpris	kr.	6.680.000
Grundskyld	kr.	8.717	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	41.950
Renovation	kr.	4.997	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.586
Skorstensfejning	kr.	658	I alt	kr.	6.731.536
Rottebekæmpelse	kr.	157	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.	3.231			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.481			

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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.235 md. / 434.816 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.110 md. / 349.319 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: 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

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: Korsvej 10, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 6.680.000

Sagsnr.: 150-1050
Ejerudgift/md.: kr. 2.707

Dato: 11.06.2026

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. 1.861.000
Nr. 3: hovedstol kr. 314.000
Nr. 4: hovedstol kr. 314.000
Nr. 5: hovedstol kr. 620.500

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 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.