

REAL



Marievej 5, 4600 Køge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	108
Kontantpris	4.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.519	Grund m2	394
Byggear	1931	Energimærke	D

Sagsnr. **150-0929**

RealMæglerne Køge v/ Riis & Co. ApS

Torvebyen 11 / 4600 Køge / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Marievej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0929
Ejerudgift/md.: kr. 3.519

Dato: 19.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa, der kombinerer historisk charme med moderne bekvemmeligheder. Beliggende i en af Køges mest eftertragtede områder, byder denne ejendom på en unik mulighed for at bo tæt på alt det bedste, byen har at tilbyde. Med et areal på 171 etagemeter fordelt over to etager og en kælder, er der rigeligt med plads til både familie og gæster.

Når du træder ind i stueetagen, bliver du mødt af to smukke stuer én suite, der skaber en åben og indbydende atmosfære. Det åbne køkken mod stuerne er blevet renoveret i nyere tid og fremstår lyst og moderne med flotte plankegulve, pudsede lofter og filt på væggene. Her kan du nyde hyggelige middage eller afslappende aftener. Et praktisk gæstetoilet fuldender stueplanens funktionelle indretning.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anders Riis



Adresse: Marievej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0929
Ejerudgift/md.: kr. 3.519

Dato: 19.09.2025

På første sal finder du to rummelige værelser. Det ene værelse har loft til kip, hvilket giver en fantastisk rumfornemmelse samt mulighed for at etablere et tredje værelse efter behov. Sælger har også fået moderniseret et badeværelse heroppe, som ikke kun tilbyder god plads men også en betagende udsigt over byens tage.

Kælderen er yderst anvendelig med flere disponible rum til opbevaring eller hobbyaktiviteter. Ejendommen fremstår generelt i flot stand takket være løbende vedligeholdelse fra nuværende ejer, herunder installationen af en grundvandspumpe for ekstra komfort.

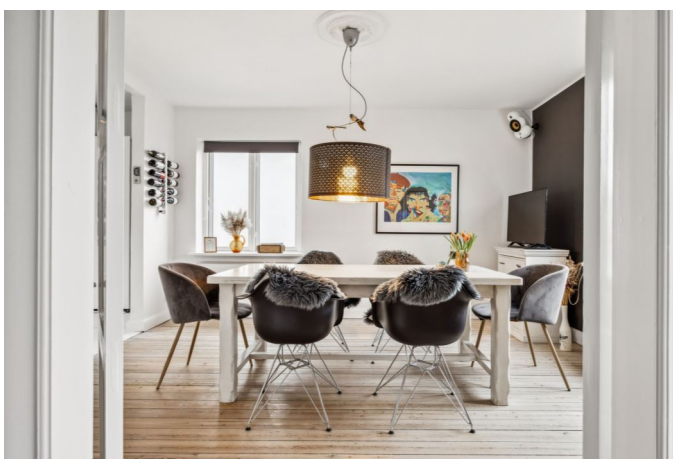
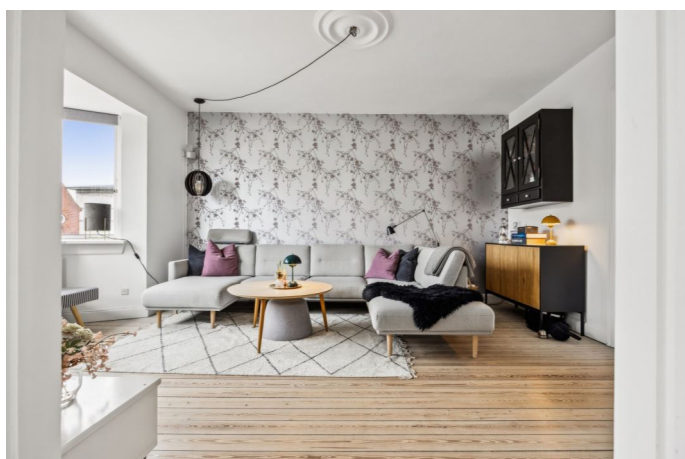
Udendørs kan du nyde den hyggelige lille have med både terrasse- og græsarealer – perfekt til solrige dage eller aftenhygge under åben himmel. Garagen tilbyder desuden god plads til opbevaring af cykler eller værktøj.

Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre; placeret centralt i Køge er der kort afstand til alt hvad hjertet begærer – lige fra det pulserende liv omkring Køge Torv til dagligvareindkøb og skoler. Området byder også på et godt naboskab langs de hyggelige veje.

Adresse: Marievej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0929
Ejerudgift/md.: kr. 3.519

Dato: 19.09.2025



Adresse: Marievej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0929
Ejerudgift/md.: kr. 3.519

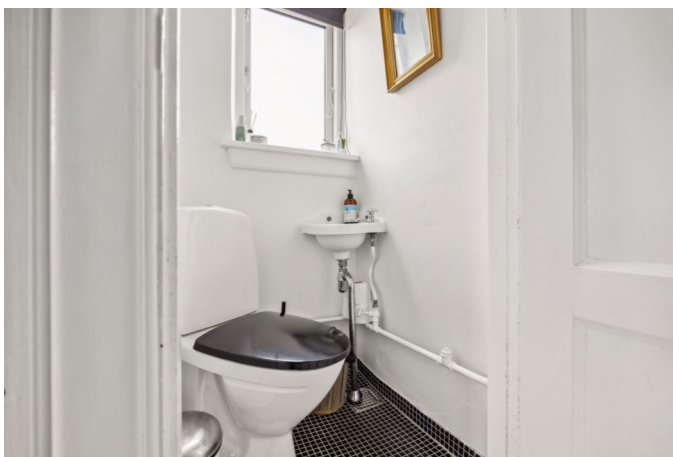
Dato: 19.09.2025



Adresse: Marievej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0929
Ejerudgift/md.: kr. 3.519

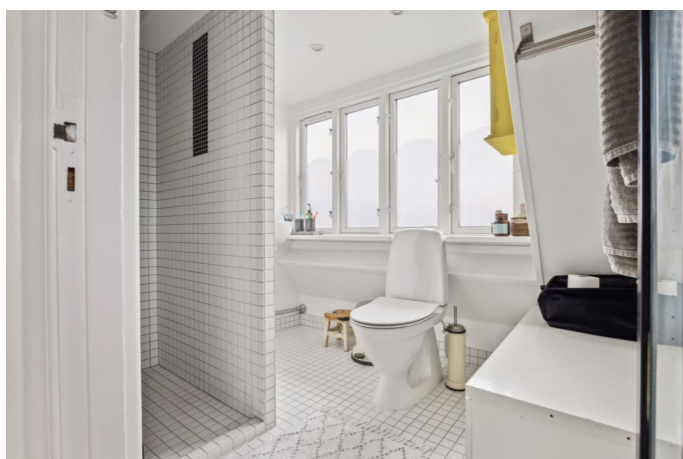
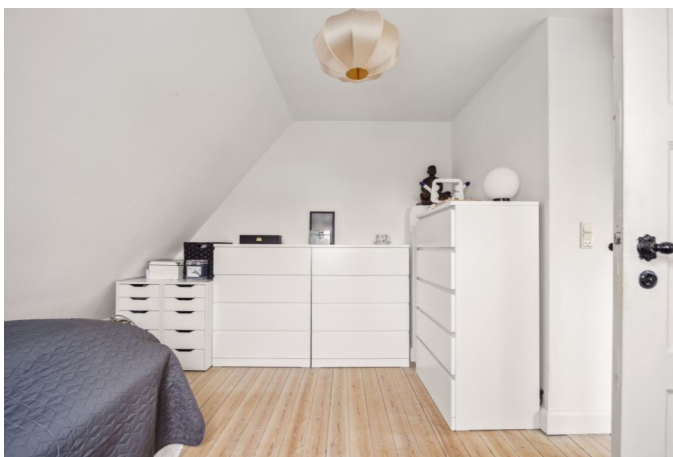
Dato: 19.09.2025



Adresse: Marievej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0929
Ejerudgift/md.: kr. 3.519

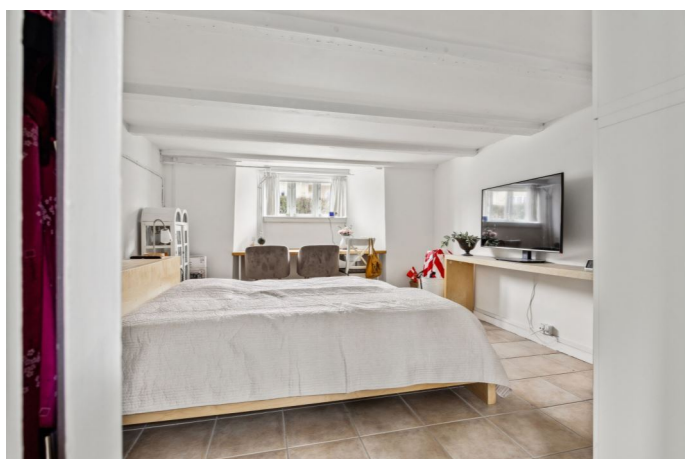
Dato: 19.09.2025



Adresse: Marievej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0929
Ejerudgift/md.: kr. 3.519

Dato: 19.09.2025



Adresse: Marievej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0929
Ejerudgift/md.: kr. 3.519

Dato: 19.09.2025

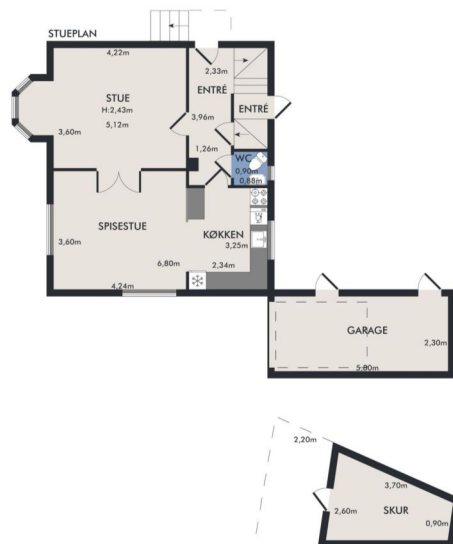


Adresse: Marievej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0929
Ejerudgift/md.: kr. 3.519

Dato: 19.09.2025

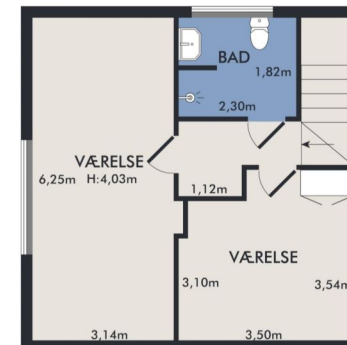
REAL



REAL



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

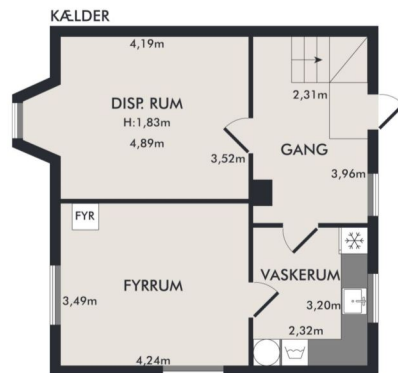
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Marievej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0929
Ejerudgift/md.: kr. 3.519

Dato: 19.09.2025

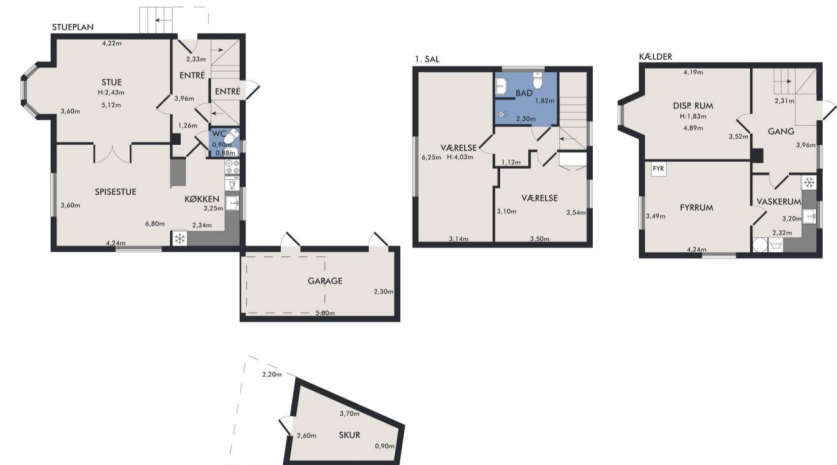
REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



REAL



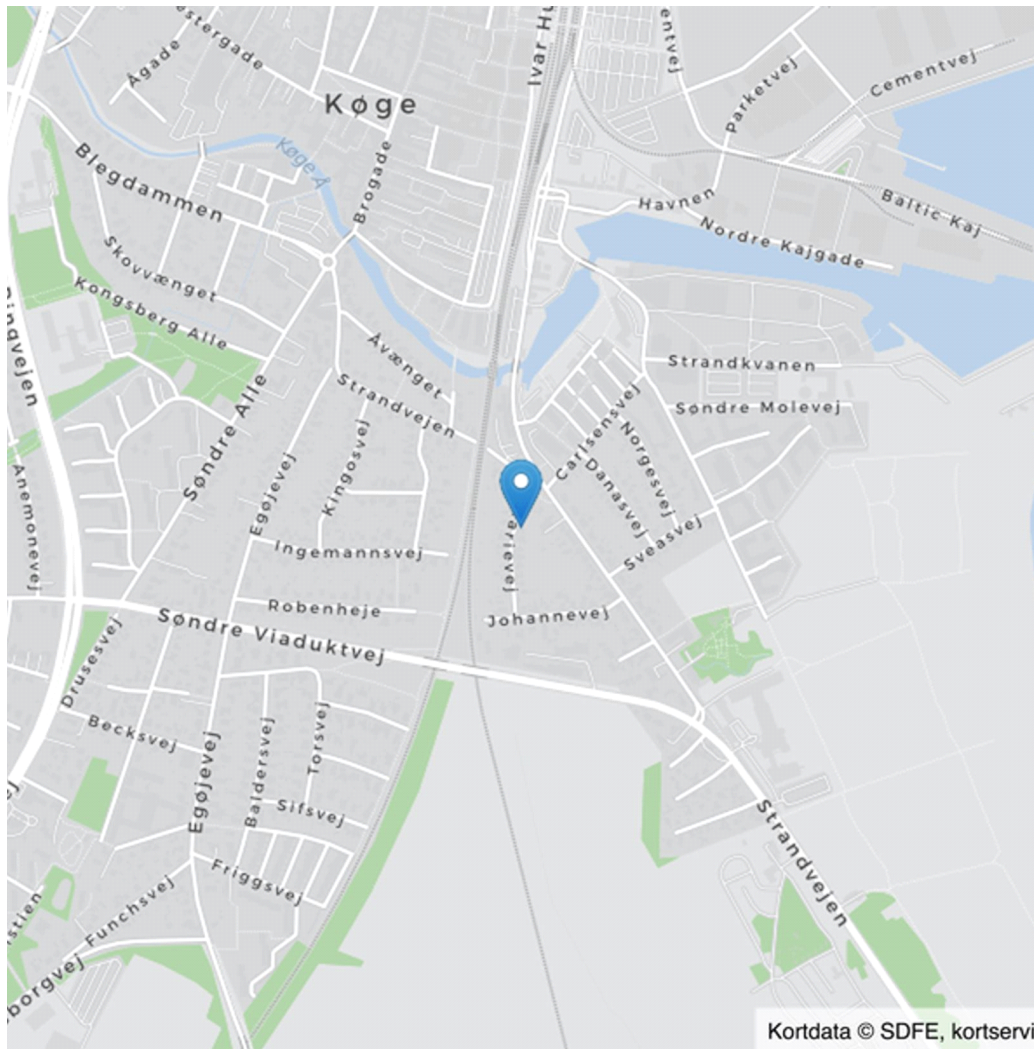
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Marievej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0929
Ejerudgift/md.: kr. 3.519

Dato: 19.09.2025





Adresse: Marievej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0929
Ejerudgift/md.: kr. 3.519

Dato: 19.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Køge
Matr.nr.: 21 bd Sdr. Køge, Køge Jorder
BFE-nr.: 5302190
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1931

Arealer*

Grundareal: 394 m²
Boligareal i alt: 108 m²
- heraf udnyttet tagetage: 45 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 63 m²
Garage: 19 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 18.04.1931 Dok om bebyggelse, benyttelse mv samt forbud mod opførelse af fabrikker samt genevoldende virksomhed mv

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten herom.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.892.000 kr.
Grundværdi: 2.779.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.113.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.223.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mrk. IKEA, KOgeplade mrk. IKEA, Emhætte mrk. IKEA, Mikroovn mrk. Samsung, Køleskab mrk. Samsung, Fryser mrk. Bosch, Opvaskemaskine mrk. AEG, Vaskemaskine mrk. Siemens, Tørretumbler mrk. AEG.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Marievej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0929
Ejerudgift/md.: kr. 3.519

Dato: 19.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringselskabet Privatsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Uanset at der i policen er anført en selvrisiko på 5.000 kr. ved skybrudsskader er der for denne police en selvrisiko gældende på 2.505 kr. (indeks 2021) for skybrudsskader.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.400 Forbrug: 31,40 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke D.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.



Adresse: Marievej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0929
Ejerudgift/md.: kr. 3.519

Dato: 19.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.879	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	11.783	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Husforsikring	kr.	6.562	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	5.044	I alt	kr.	4.532.509
Fjernvarme, abonnement	kr.	2.844	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	115			
Ejerudgift i alt 1 år		42.227			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.882 md./ 286.585 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.374 md./ 232.488 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 17.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Marievej 5, 4600 Køge
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 150-0929
Ejerudgift/md.: kr. 3.519

Dato: 19.09.2025

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.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: 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.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Hos Realmæglerne sætter vi pris på Køge
Køge er noget helt særligt. Her får du både pulserende byliv, storslået natur, familievenlige lokal områder og gode transportmuligheder til København.

Skal du sælge din bolig i Køge?

I Køge er vi på hjemmebane. Vi kender alle de unikke områder, og vi ved, hvad kunderne efterspørger. Vi ved, hvordan vi skal fremføre din bolig for at matche købere. Igennem hele salgsprocessen har du én fast kontaktperson. Med os som din ejendomsmægler i Køge har du til alle tider et overblik over din boligsituation.