

REAL



## Steensvej 13, 4600 Køge

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>136</b>
Kontant	<b>5.995.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>3.016</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>663</b>
Byggeår	<b>1954</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **150-1699**

**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: Steensvej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1699  
Ejerudgift/md.: kr. 3.016

Dato: 21.04.2026



### **Charmerende Rød Muremestervilla i Køge - Perfekt til Familielivet**

Velkommen til denne skønne røde muremestervilla, beliggende i på attraktiv og børnevenlig adresse i Køge C. Denne ejendom er en sand perle med et boligareal på hele 136 veludnyttede kvm. og en rummelig og høj kælder på 82 kvm., bygget i den klassiske stil fra 1954. Her får du en bolig, der kombinerer charme og funktionalitet på bedste vis.

Stueplanet byder på store leverum med et køkken/alrum, der smelter sammen med stuen og giver direkte adgang til en charmerende udestue med udsigt til haven. Her kan du nyde de lange sommeraftener eller de stille vinterdage i ly for vejret. Stueetagen rummer også et praktisk gæstetoilet samt to gode værelser, perfekt til børneværelser eller hjemmekontor - eller mulighed for en endnu større stue.

På første sal finder du en særskilt lejlighed, der er ideel til teenageren eller som gæsteafdeling. Den indeholder i dag eget køkken, som nemt kan omdannes til endnu et værelse efter behov. Derudover er der tre rummelige værelser og et badeværelse, hvilket gør denne del af huset yderst fleksibel for familiens forskellige behov.

Kælderen er indrettet med to disponible rum samt viktualierum og vaske- rum. Her finder du også endnu et badeværelse samt direkte adgang til garagen – perfekt for opbevaring eller hobbyprojekter.

Haven er komplet lukket og vestvendt, hvilket betyder sol stort set hele dagen – ideelt for dem der elsker at opholde sig udendørs. Ejendommen ligger tæt på Køge C med kort afstand til Skt. Nicolaj skole, stationen samt det hyggelige Køge torv og diverse indkøbsmuligheder.

Denne villa står indflytningsklar men tilbyder samtidig mulighed for at sætte dit eget præg.

### 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

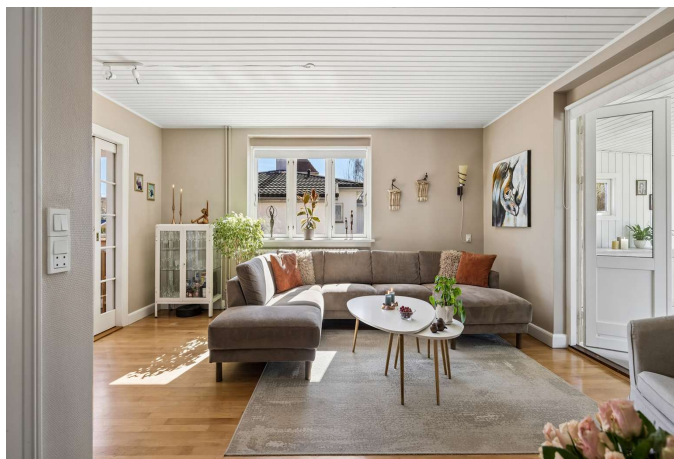
Adresse: Steensvej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1699  
Ejerudgift/md.: kr. 3.016

Dato: 21.04.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Spisestue

Adresse: Steensvej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1699  
Ejerudgift/md.: kr. 3.016

Dato: 21.04.2026



Ejendommen



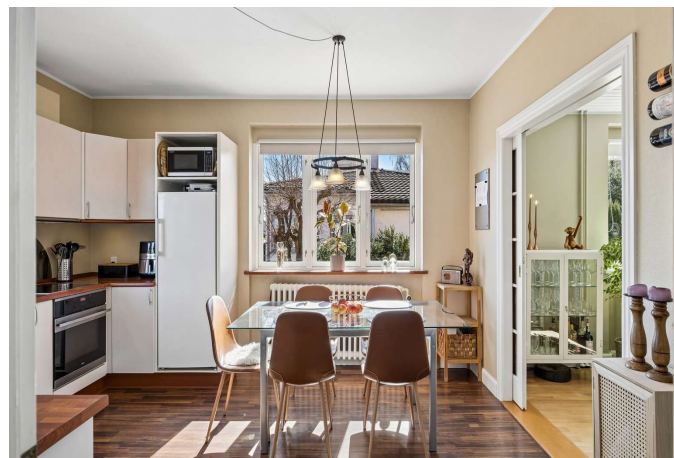
Terrasse



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Steensvej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1699  
Ejerudgift/md.: kr. 3.016

Dato: 21.04.2026



Køkken



Udsigt



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse

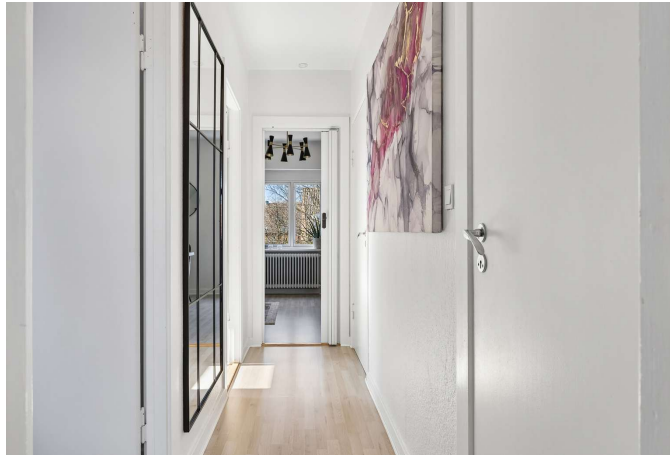
Adresse: Steensvej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1699  
Ejerudgift/md.: kr. 3.016

Dato: 21.04.2026



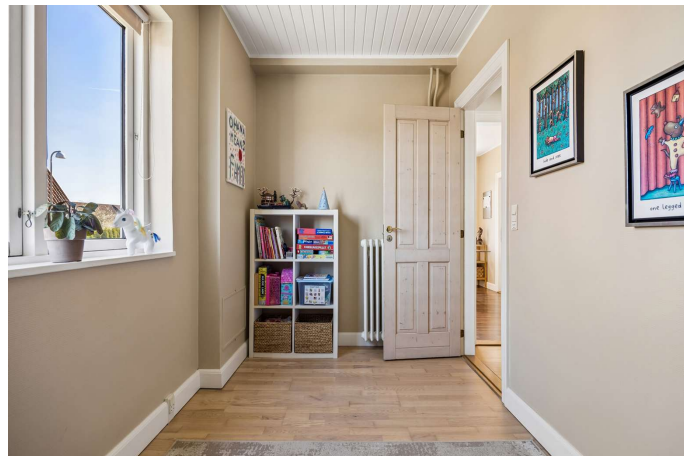
Værelse



Gang



Gang



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Steensvej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1699  
Ejerudgift/md.: kr. 3.016

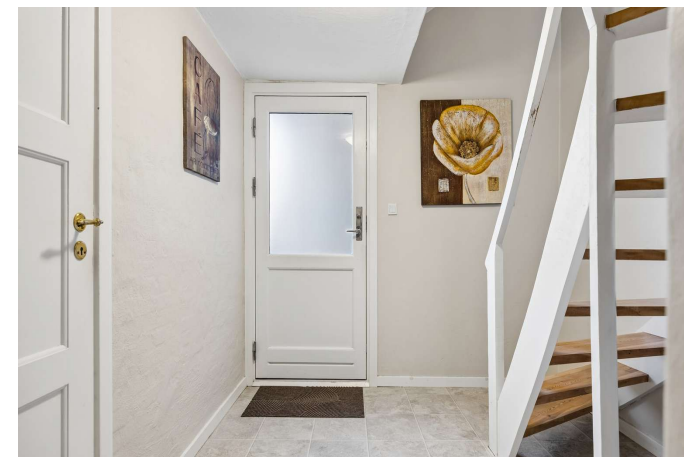
Dato: 21.04.2026



Værelse



Værelse



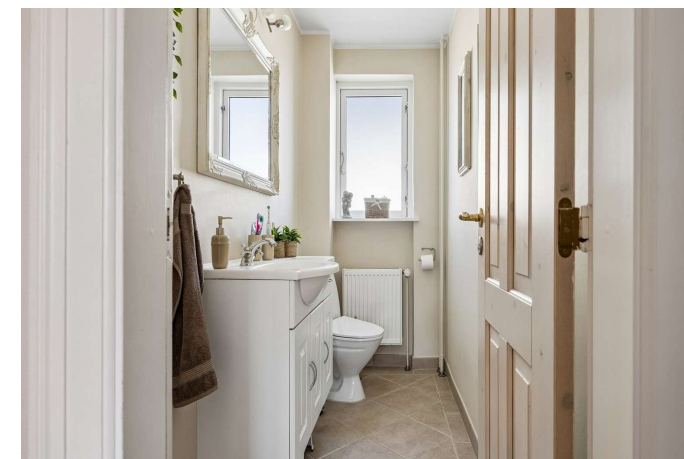
Gang



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Steensvej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1699  
Ejerudgift/md.: kr. 3.016

Dato: 21.04.2026



Badeværelse



Disponibelt rum



Disponibelt rum



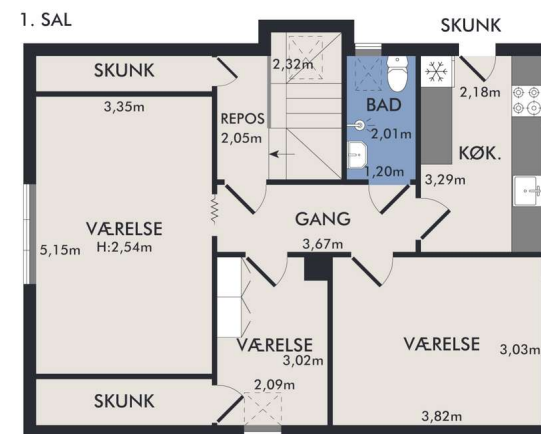
Terrasse



Adresse: Steensvej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1699  
Ejerudgift/md.: kr. 3.016

Dato: 21.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

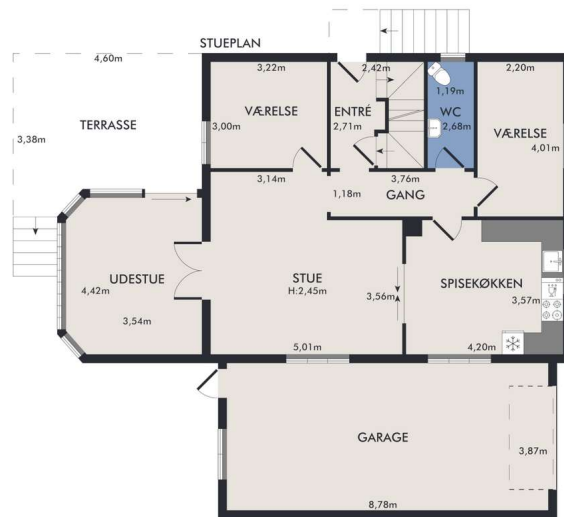
Plantegning



Adresse: Steensvej 13, 4600 Køge  
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1699  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.016

Dato: 21.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

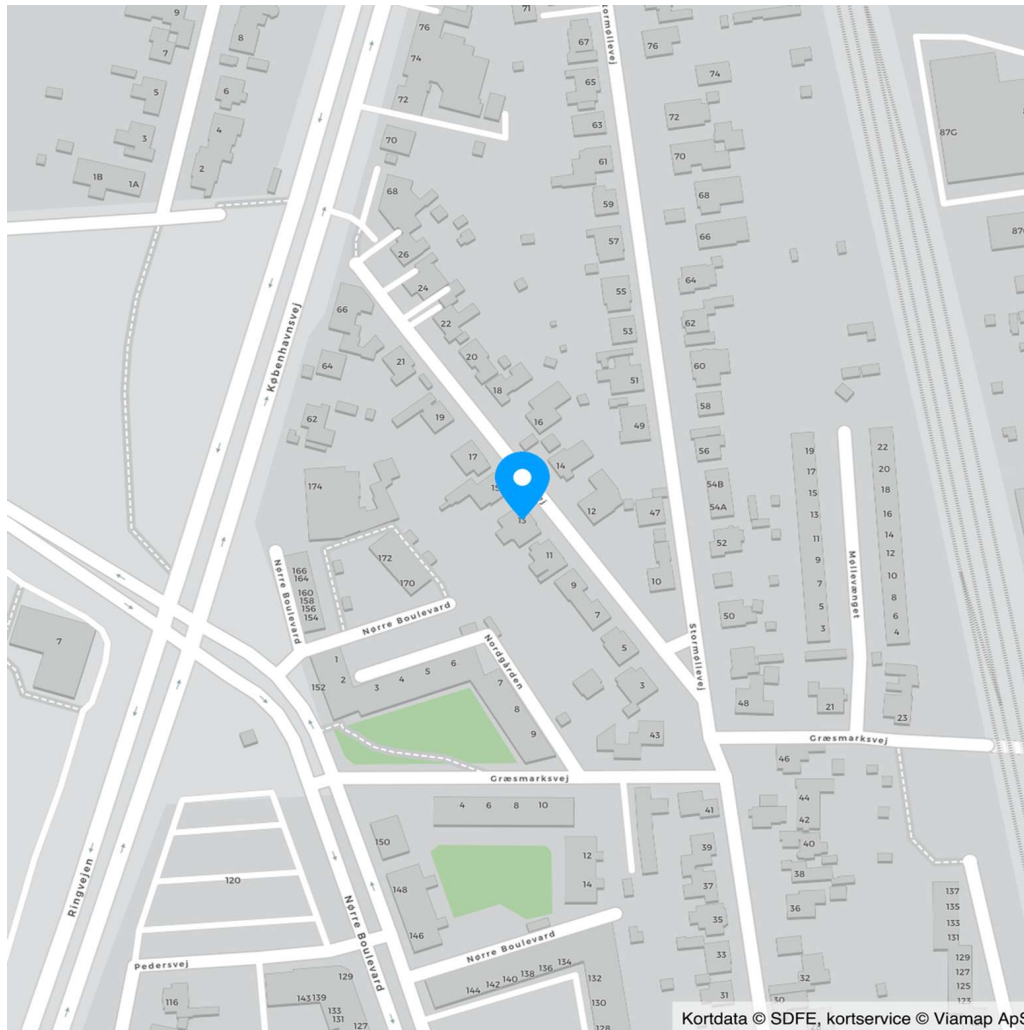
Plantegning



Adresse: Steensvej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1699  
Ejerudgift/md.: kr. 3.016

Dato: 21.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Steensvej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1699  
Ejerudgift/md.: kr. 3.016

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Køge  
Matr.nr.: 11cf Køge Markjorder  
BFE-nr.: 5299856  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1954

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.404.000  
Grundværdi: 2.497.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.723.200  
Grundlag for grundskyld: 1.997.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 663 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 136 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 82 m<sup>2</sup>  
Indbygget udestue el. lign.: 16 m<sup>2</sup>  
Garage: 35 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: 01.09.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv forbud mod visse næringsbrug

**Planer**

18. Kommuneplan

Tilbehør:

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

Komfur (Zanussi, (1. sal)), Køleskab (Electrolux, (1. sal)), Fryser (Senz, (1. sal)), Ovn (Gram), Kogeplade (Gorenje), Emhætte (Blomberg), Køleskab (Gram), Fryser (Atlas), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), (Mikroovn og airfryer medfølger ikke i handlen)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Steensvej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1699  
Ejerudgift/md.: kr. 3.016

Dato: 21.04.2026

#### Forsikringsforhold:

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

#### 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 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.: 31.100 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme jf. energimærket  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det årlige varmeforbrug består af naturgas 2.240 m<sup>3</sup> af kr. 26.600,- samt elvarme 2.735 kWh af kr. 4.500,-

Der er registreret beboelsesrum uden varmekilde. Det vurderes, at opvarmningsformen fra tilstødende rum ikke er tilstrækkelig til, at kunne opvarme beboelsesrummet (til over 15° C). Der henvises til energimærkets side 13.

#### 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 "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Steensvej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1699  
Ejerudgift/md.: kr. 3.016

Dato: 21.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.888	Kontantpris	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	10.587	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Rottebekæmpelse	kr.	169	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovation, anslået	kr.	4.997	I alt	kr.	6.040.917
Husforsikning	kr.	6.545			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	36.187		

#### 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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.565 md. / 390.778 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.162 md. / 313.940 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: 08.04.2026

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

**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: Steensvej 13, 4600 Køge  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 150-1699  
Ejerudgift/md.: kr. 3.016

Dato: 21.04.2026

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:

# 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.

*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.