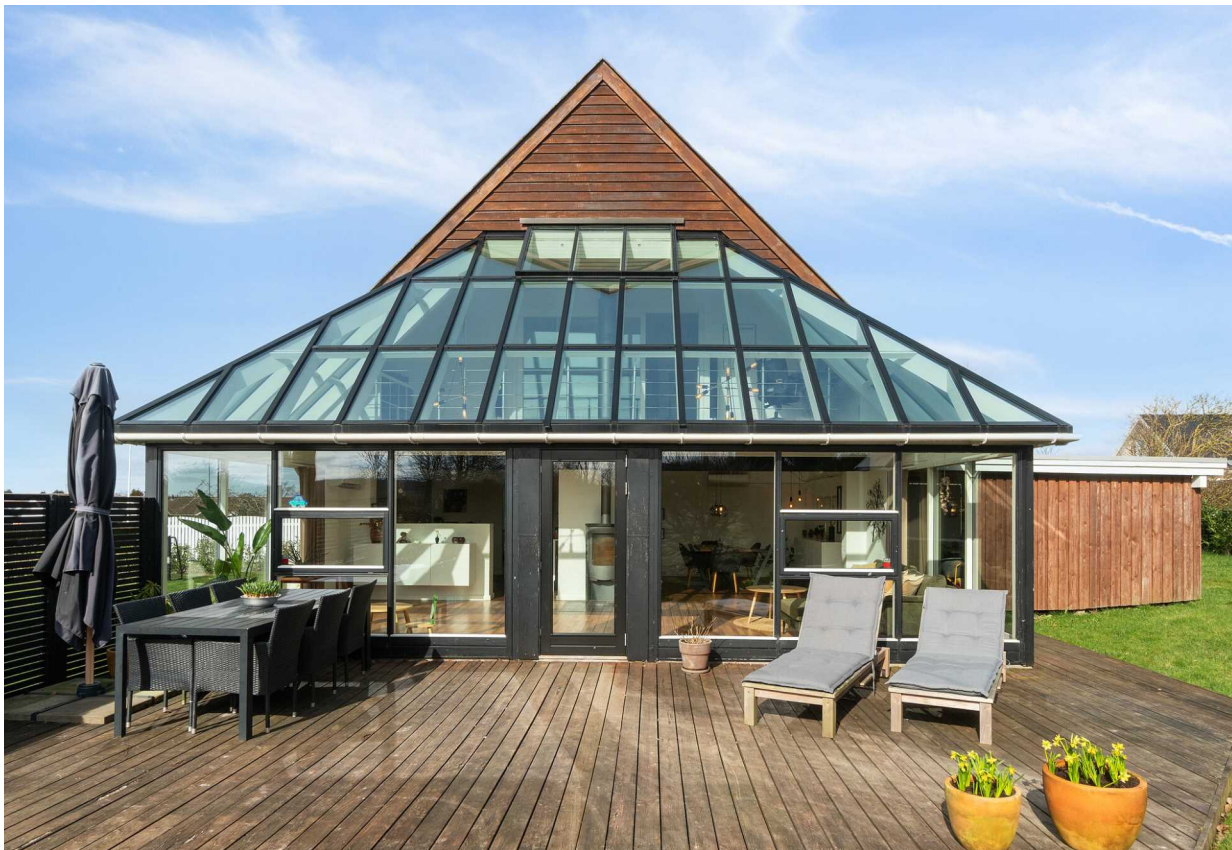


Salgsopstilling

Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.495.000Sagsnr.: EK-0020-3379
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 27.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Poppelvej 27, en indbydende villa i Kongsted, der kombinerer hjemlig hygge med moderne energiløsninger. Denne ejendom er perfekt for familien, der værdsætter rummelighed, lys og en grønnere hverdag.

Med sine 175 veludnyttede kvadratmeter byder huset på et hjertevarmt køkkenalrum, der danner rammen om familiens samvær. Køkkenalrummets direkte adgang til den indbyggede udestue sikrer et naturligt lysindfald og skaber en glidende overgang mellem inde og ude. Udestuen er et sandt helle, hvor årstidernes skiften kan nydes bag glasruderne, uanset vejret.

Huset har gennemgået energiforbedringer, herunder installation af solceller, som ikke alene er et skridt mod en mere bæredygtig fremtid, men også en investering i en lavere energiregning. Denne energibesparelse er en væsentlig fordel for den bevidste køber, der ønsker at kombinere komfort med økonomisk og miljømæssig ansvarlighed.

Beliggende i det charmerende Kongsted, er denne villa omgivet af et fredeligt nabolag, hvor børn trygt kan lege og vokse op. Med tæt på til både natur og lokale faciliteter, er der rig mulighed for at nyde det bedste af begge verdener.

Poppelvej 27 er en ejendom, der inviterer til et liv i balance - med plads til familie, fritid og en fremtid, hvor grøn energi er i centrum. Tag det første skridt mod jeres nye liv i Kongsted og oplev, hvordan moderne bekvemmeligheder og bæredygtighed kan gå hånd i hånd.

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: Kim Hougaard

Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: EK-0020-3379
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 27.06.2024



Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Estaldo®

Digital ejendomsmægler

Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: EK-0020-3379
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 27.06.2024



Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: EK-0020-3379
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 27.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.495.000Sagsnr.: EK-0020-3379
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 27.06.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	16 gl Kongsted By, Kongsted
BFE-nr.:	2587034
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.895.000 kr.
Grundværdi:	584.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.516.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	467.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk**Arealer***

Grundareal udgør:	1.068 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	140 m ²
- heraf heraf indbygget udestue	40 m ²
el. lign.	
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	75 m ²
Boligareal i alt:	175 m ²
Andre bygninger:	84 m ²
- heraf Carport	58 m ²
- heraf Udhus	16 m ²
- heraf Fritliggende overdækning	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Lokalplaner:**

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan jf. ejendomsdatarapporten.

Kommunerplaner:

Plan - Faxe Kommuneplan 2021-2033
 Plan - Område ved Dyssevej
 Plan - Kongstedvej / Solbakken
 Plan - Elmevej
 Plan - Lindevej / Poppelvej
 Plan - Planstrategi
 Plan - Lokal Agenda 21 strategi
 Plan - Planstrategi 2016 - Faxe Kommune
 Plan - Temaplanstrategi 2017 Turisme
 Plan - Planstrategi 2020
 Plan - Planstrategi 2023
 Plan - dit liv, din fremtid, dit job

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.09.1872 lbnr. 916649-27 Tillægstekst Dok om vej mv, jagtpassageret mv
 Nr. 2 lyst d. 26.06.1975 lbnr. 6273-27 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 Filnavn: 27_Q_67

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** Nej**Tilbehør:**

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Opvaskermaskine - Whirlpool - februar 2024
 Køleskab - Samsung
 Ovn - Siemens
 Kogeplade - IKEA

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.495.000Sagsnr.: EK-0020-3379
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 27.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lokal Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.000 Forbrug: 6.890,00 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Endvidere er der udgifter pålydende 0,4 Kløvet rummeter brænde kr. 800,- jf. energimærket.

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 gult hus og rødt hus. Der er bemærkninger med: Grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der er bemærkninger med: Ulovlig elinstallationer.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn:

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg · 71 96 08 08 · info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: EK-0020-3379
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 27.06.2024

Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
 Kontantpris: kr. 2.495.000

 Sagsnr.: EK-0020-3379
 Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 27.06.2024

Ejerudgift 1. år:
 Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Husforsikring
 Renovation
 Skorstensfejning
 Rottebekæmpelse

 kr.
 kr.
 kr.
 kr.
 kr.
 kr.

 Pr. år
 7.732
 3.738
 6.365
 4.565
 555
 138
Kontantbehov ved køb
 Kontantpris/udbetaling
 Tinglysningsafgift af skødet
 Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET

 kr.
 kr.
 kr.
 kr.

 2.495.000
 16.850
 8.000
 2.519.850

I alt

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.

Ejerudgift i alt 1 år

23.093

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/nettoydelser 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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.299 md./ 171.589 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.346 md./ 136.155 år v/26,88%

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 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: 14.06.2024 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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.495.000Sagsnr.: EK-0020-3379
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 27.06.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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: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
Totalkredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	1.713.486	1.713.486	1.194.267	DKK	0,5	80.184	27,25	4,38			Nej	