



Adresse: Høgevej 2, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-24205
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 09.10.2025



Beskrivelse:

På Høgevej 2 i det hyggelige Kongsted finder du denne velindrettede villa på 136 kvm, der byder på masser af lys, luft og en udsigt, du aldrig bliver træt af. Her bor du højt i terrænet med frit kig ud over det åbne landskab – helt til Skovtårnet – og med naturen som nærmeste nabo.

Villaen er opført i 1979, men fremstår løbende moderniseret med blandt andet nyere køkken og badeværelse. Hele huset har fået nye gulve, og en nyere luft/vand varmepumpe sikrer lave opvarmningsudgifter. Boligen er i ét plan og indrettet med en funktionel planløsning, der passer perfekt til både børnefamilien og jer, der ønsker god plads.

Det rummelige køkken ligger separat, men i tæt forbindelse til den store stue, hvor de brede vinduespartier lukker lyset ind og samtidig trækker den smukke udsigt med ind i hverdagen. Stuen har desuden udgang til haven, hvor du kan nyde solrige dage og sommeraftener i rolige omgivelser.

Boligen byder på hele fire gode værelser samt to badeværelser – en sjælden kombination, der gør hverdagen fleksibel og komfortabel, uanset om familien vokser, eller der skal være plads til hjemmekontor eller gæster. Hertil kommer et praktisk bryggers med direkte indgang.

Udenfor venter en dejlig have med plads til både leg, afslapning og køkkenhave – og ikke mindst et uforstyrret uderum, hvor udsigten over markerne skaber en helt særlig atmosfære. Fra grunden er der desuden stisystem op til skolen, hvilket gør hverdagen nem og tryk for børnefamilien.

Beliggenheden i Kongsted giver dig roen fra landsbyen, samtidig med at du er tæt på Rønnede og motorvejen, så København kan nås på under en time.

Kort sagt: Et hjem, hvor du får både moderne komfort, lave driftsudgifter, plads til familien og naturskønne omgivelser – en kombination, der sjældent udbydes.

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: Mads Werner

Adresse: Høgevej 2, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-24205
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

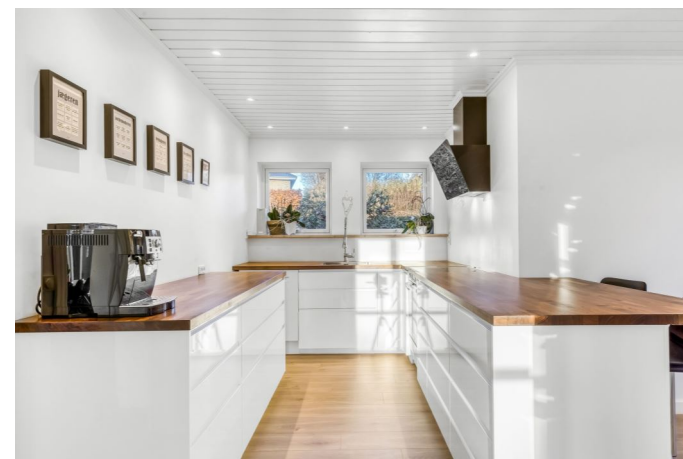
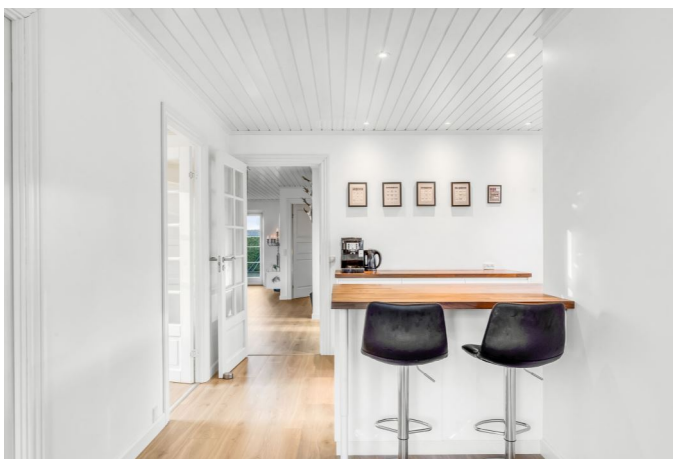
Dato: 09.10.2025



Adresse: Høgevej 2, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-24205
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 09.10.2025



Adresse: Høgevej 2, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-24205
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 09.10.2025



Adresse: Høgevej 2, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-24205
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 09.10.2025



Adresse: Høgevej 2, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-24205
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

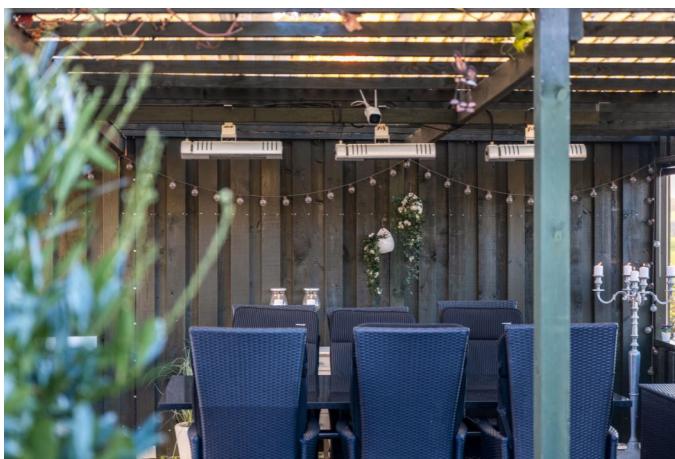
Dato: 09.10.2025



Adresse: Høgevej 2, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-24205
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 09.10.2025



Adresse: Høgevej 2, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-24205
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 09.10.2025



Adresse: Høgevej 2, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-24205
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 09.10.2025



Adresse: Høgevej 2, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-24205
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 09.10.2025



Adresse: Høgevej 2, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-24205
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 09.10.2025



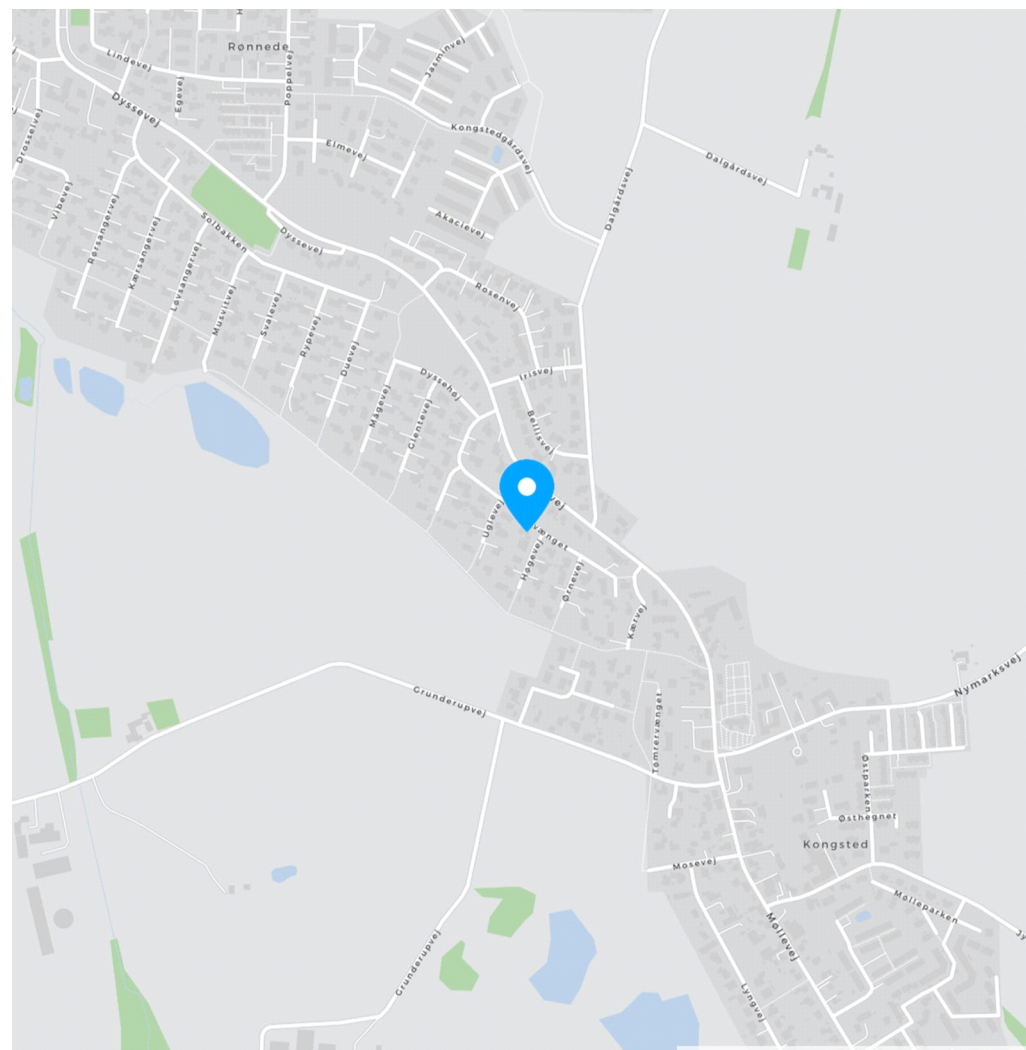
Adresse: Høgevej 2, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-24205
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 09.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Høgevej 2, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-24205
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 09.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	14 fp Kongsted By, Kongsted
BFE-nr.:	2586626
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1979

Arealer*

Grundareal:	811 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	24 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.822.000 kr.
Grundværdi:	900.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.457.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	720.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.09.1872 Dok om vej mv, gangsti mv, jagtpassageret mv
Nr. 2 lyst d. 16.06.1978 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer:

Kommuneplan
Varmeplan
Spildevandsplan

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine mrk. Bosch, emhætte mrk. IKEA, komfur mrk. Voss (net over propel mangler), og amerikaner køleskab/frysescab mrk. LG

Legehus, alarm, fisk i bassin, varmeskab i overdækning og køleskab i overdækning medfølger IKKE

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Høgevej 2, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-24205
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 09.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos if Skadeforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 8.100 Forbrug: 6.972,00 KWH EL
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Uoverensstemmelser på BBR-meddelelse:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske arealer på ejendommen, idet

Overdækket terrasse 30 kvm ikke er registreret på BBR-meddelelsen

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Renovationsordning:

Køber gøres opmærksom på, at renovationsordningen er opsagt, idet sælger ikke bor på ejendommen. Køber sørger for, at tilmelde sig ordningen pr. overtagelsesdagen.

Solfangere:

Køber gøres opmærksom på, at solfangerne til varmt vand ikke er i brug.

Pejseindsats:

Sælger oplyser, at produktionstidspunktet for ejendommens pejseindsats er 2018 - men indsatsen er opsat i 2023.



Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk



Adresse: Høgevej 2, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-24205
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 09.10.2025

Adresse: Høgevej 2, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-24205
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 09.10.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse
Renovation ANSLÆT

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

Pr. år
7.434
9.030
5.109
644
174
4.608

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet

kr.
kr.
kr.
kr.

1.995.000
8.750
13.850
2.017.600

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

26.998

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.555 md./ 126.659 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.503 md./ 102.036 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: 09.10.2025
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: Høgevej 2, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-24205
Ejerudgift/md.: kr. 2.250

Dato: 09.10.2025

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:

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
Jyske Realkredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	1.399.877	1.399.877	1.004.365	DKK	0,5	80.301	21,75	4,83			Nej	
Jyske Realkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	153.855	153.855	156.537	DKK	4	13.208	19,50	5,11			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej