

Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.188.000

Sagsnr.: WB-25210
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 27.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne smukke og totalmoderniserede villa fra 1975, som kombinerer stilfuld opdatering med masser af plads og en funktionel planløsning.

Med hele 228 veludnyttede kvadratmeter er der rig mulighed for både familieliv og gæstfrihed – og det hele starter i den store, hall-lignende entré, hvor lys og rummelighed straks møder dig. Husets nye HTH-køkken fra 2024 er et naturligt samlingspunkt. Med sin elegante køkkenø og generøse skabsplads er det indrettet til både hverdag og madlavning med gæster. Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen, hvor "glassalen" lader dagslyset strømme ind og skaber en lys og imødekommende stemning. I stueplan findes desuden et ekstra stort værelse, som nemt kan opdeles i to – perfekt til børneværelser, hjemmekontor eller hobbyrum. Det nye badeværelse fra 2025 står klar til første gangs brug, og det ligeledes nye bryggers gør dagligdagen mere bekvem for hele familien.

Førstesalen rummer en hyggelig opholdsstue til afslapning og filmaftener samt et ekstra værelse til enten kontor eller børneværelse. Forældresoveværelset har sit eget badeværelse fra 2022 – en oplagt løsning for privatliv i børnefamilien.

En særlig detalje er den indendørs altan i glassalen – her kan du nyde sol og udsigt året rundt, uanset vejret. Udenfor venter en stor og velanlagt have på hele 1.068 m² samt en ny terrasse fra 2025 – ideel til grillhygge, afslapning og sommergæster.

Beliggenheden i Kongsted forener ro og nærhed til alt det vigtige. Du har cykelafstand til både skole og indkøbsmuligheder, og motorvejen nås på blot fem minutters tid. København ligger under en times kørsel væk – ideelt for pendleren, der ønsker fredelige omgivelser tæt på natur, fællesskab og praktisk hverdag.

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: Nichlas Skovgaard Hansen

Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.188.000

Sagsnr.: WB-25210
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 27.10.2025



Facade



Mastefoto



Køkken



Køkken



Køkken

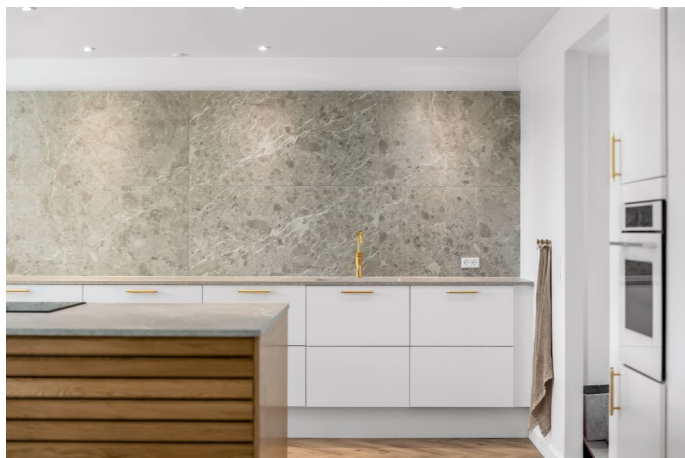


Køkken

Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.188.000

Sagsnr.: WB-25210
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 27.10.2025



Køkken



Køkken



Alrum



Alrum



Alrum



Alrum

Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.188.000

Sagsnr.: WB-25210
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 27.10.2025



Alrum



Alrum



Alrum



Udsigt



Alrum



Alrum

Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.188.000

Sagsnr.: WB-25210
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 27.10.2025



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.188.000

Sagsnr.: WB-25210
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 27.10.2025



Bryggers



Gang



Gang



Stue



Stue



Stue

Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.188.000

Sagsnr.: WB-25210
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 27.10.2025



Stue



Stue



Altan



Værelse



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.188.000

Sagsnr.: WB-25210
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 27.10.2025



Badeværelse



Badeværelse



Mastefoto



Facade



Facade



Facade

Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.188.000

Sagsnr.: WB-25210
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 27.10.2025



Facade



Facade



Have



Have



Terrasse



Terrasse

Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.188.000

Sagsnr.: WB-25210
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 27.10.2025



Terrasse



Terrasse



Overdækket terrasse



Udsigt



Have



Have



Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.188.000

Sagsnr.: WB-25210
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 27.10.2025



Terrasse

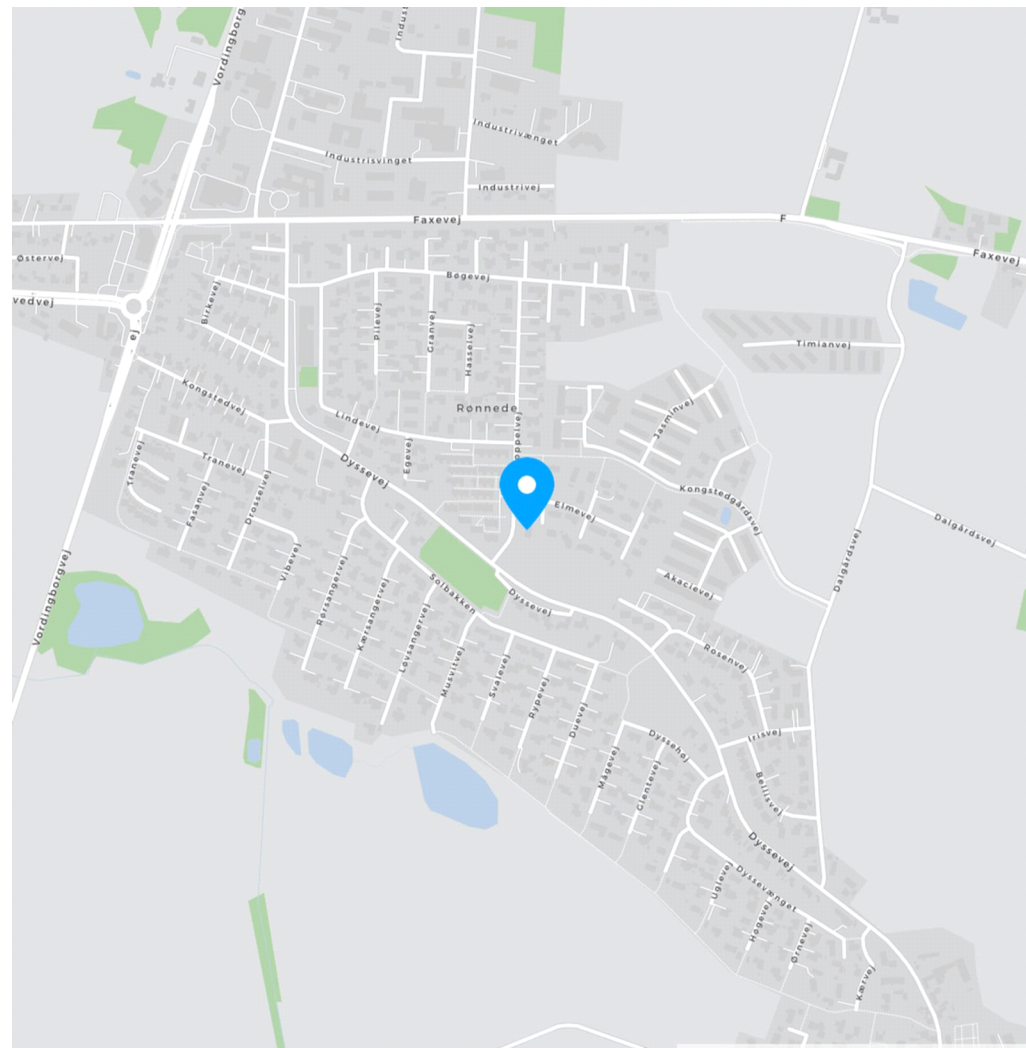
Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.188.000

Sagsnr.: WB-25210
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 27.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.188.000

Sagsnr.: WB-25210
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 27.10.2025

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 vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.814.000 kr.
Grundværdi:	564.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.451.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	451.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.068 m ²
Boligareal i alt:	228 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	88 m ²

Øvrige arealer:

Carport:	58 m ²
Udhus:	16 m ²
Udhus:	10 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.09.1872 Dok om vej mv, jagtpassageret mv
Nr. 2 lyst d. 26.06.1975 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer:

Kommuneplan
Varmeplan
Spildevandsplan

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Skabsfryser mrk. Samsung, køleskab mrk. Samsung, opvaskemaskine mrk. Ukendt, indbygningsovn mrk. Bosch,
induktionskogeplade mrk. Bosch, Quooker
Vaskemaskine og tørretumbler medfølger IKKE

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.188.000

Sagsnr.: WB-25210
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 27.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.900 Forbrug: 14.529,00 KWh EL
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Overskudsproduktion KWh 4.820

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 undersøges nærmere.

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.

Rettelse på BBR- meddelelse:

Køber gøres opmærksom på, at der har været uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet udestuen ikke var registreret som boligareal, og sælger i forbindelse med salget har tilrettet 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.

Vedvarende energianlæg

Køber gøres opmærksom på, at der på ejendommen er solcelleanlæg. Anlægget afleveres i brugbar stand.

Køber gøres opmærksom på, at køber selv i forbindelse med ejerskiftet forestår valg/overtagelse af nettoafregningsform. Såfremt sælgers nuværende nettoafregning er årsbaseret, gøres køber opmærksom på, at denne nettoafregningsform ikke automatisk kan forventes overtaget, men at dette beror på en konkret sagsbehandling hos Energistyrelsen.

Køber opfordres til at søge rådgivning om anlæggets overdragelse, nettoafregning og beskatning af produktion.



Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

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



Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.188.000

Sagsnr.: WB-25210
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 27.10.2025



Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

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



Adresse: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.188.000

Sagsnr.: WB-25210
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 27.10.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
7.401
3.610
8.720
4.608
208

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

3.188.000
16.689
21.050
3.225.739

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

24.547

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.811 md./ 201.729 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.544 md./ 162.531 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: 25.10.2025
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: Poppelvej 27, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 3.188.000

Sagsnr.: WB-25210
Ejerudgift/md.: kr. 2.046

Dato: 27.10.2025

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
Realkredit Danmark/4% Obligationslån	Obligationslån	1.450.000	1.450.000	1.459.311	DKK	4	65.998	29,00	4,45			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej