

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: Eskilstrupvej 8, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: WB-26085
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 13.09.2026



Indflytningsklar muremester villa på 178 etagemeter

På Eskilstrupvej 8 i Kongsted udbydes nu en klassisk muremestervilla fra 1952, som gennem årene er blevet nænsomt renoveret med stor respekt for husets oprindelige arkitektur og charme.

Boligen rummer 104 velindrettede m² og fremstår lys, indbydende og indflytningsklar. Her er der skabt en fin balance mellem husets klassiske udtryk og de moderne forbedringer, som gør hverdagen både komfortabel og funktionel. Køkkenet er et stilrent Kvik-køkken fra 2022, mens badeværelset er moderniseret i 2026. I opholdsmiljøet bidrager brændeovnen fra 2022 med både varme og hygge.

Til ejendommen hører en særdeles anvendelig kælder på 74 m² med god loftshøjde og mange anvendelsesmuligheder, hvad enten behovet er opbevaring, hobbyrum, værksted eller ekstra plads til familiens aktiviteter.

Ejendommen er beliggende på en 1.118 m² stor grund med god plads til både haveliv, leg og afslapning. Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til Møllevangsskolen, Kongsted Hallen og områdets naturskønne omgivelser, som gør Kongsted til et populært sted for både børnefamilier og dem, der ønsker fredelige rammer i hverdagen.

En velholdt og charmerende muremestervilla med sjæl, gode detaljer og masser af anvendelige kvadratmeter – både over og under jorden. Her får du et hjem, hvor historien er bevaret, og hvor rammerne er klar til næste kapitel.

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

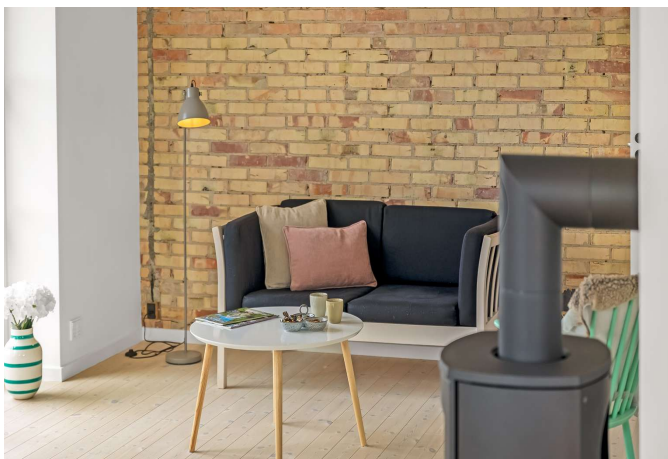
Adresse: Eskilstrupvej 8, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: WB-26085
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 13.09.2026



Stue



Stue



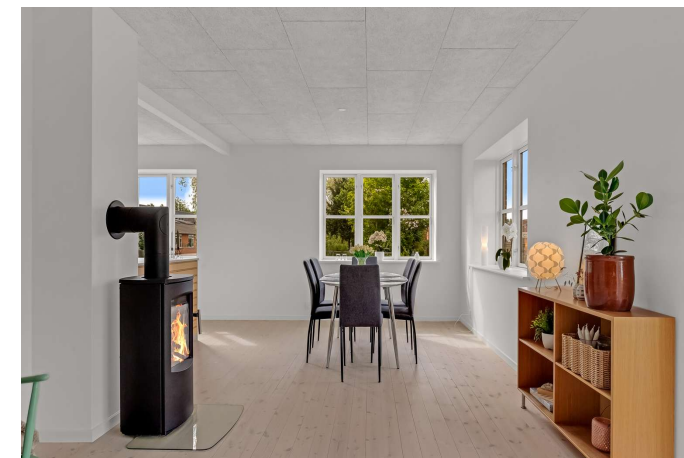
Stue



Stue



Stue



Stue

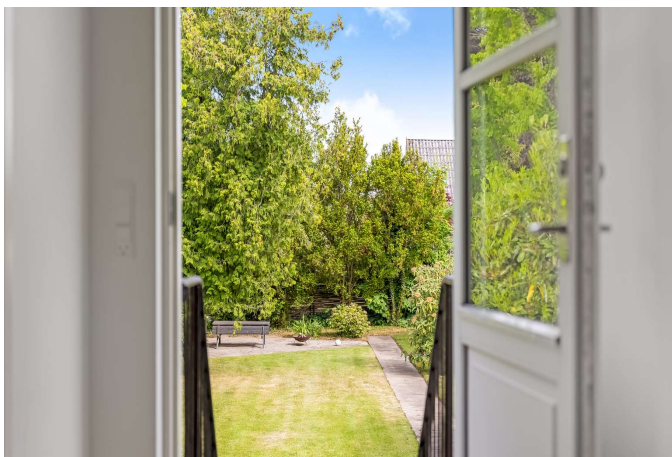
Adresse: Eskilstrupvej 8, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: WB-26085
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 13.09.2026



Stue



Udsigt



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Eskilstrupvej 8, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: WB-26085
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 13.09.2026



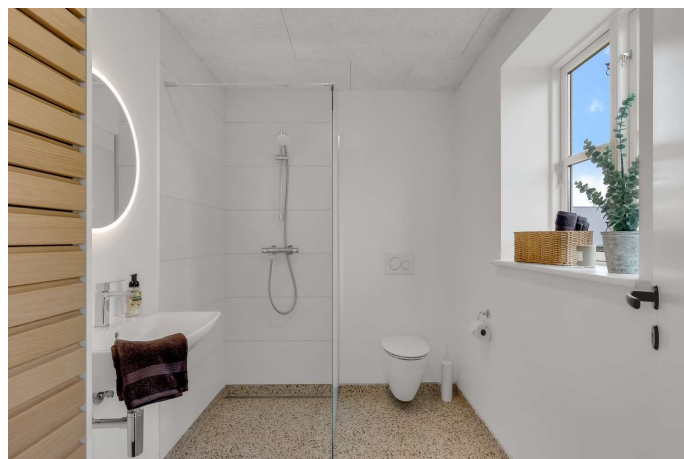
Køkken



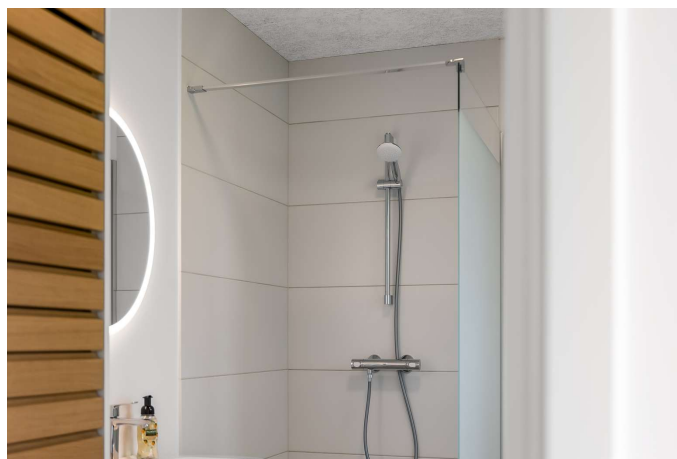
Køkken



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Entré

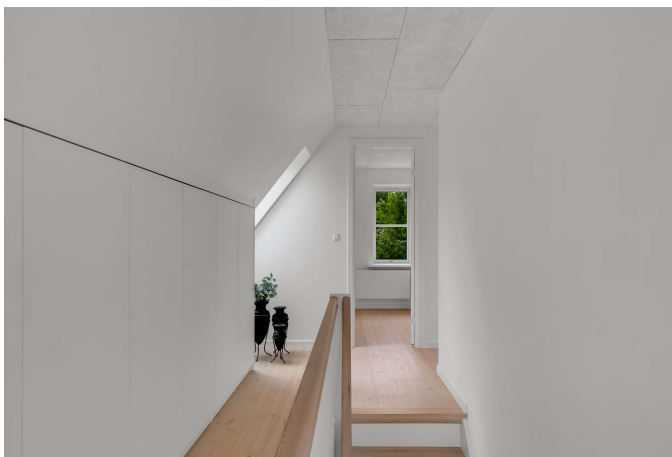
Adresse: Eskilstrupvej 8, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: WB-26085
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

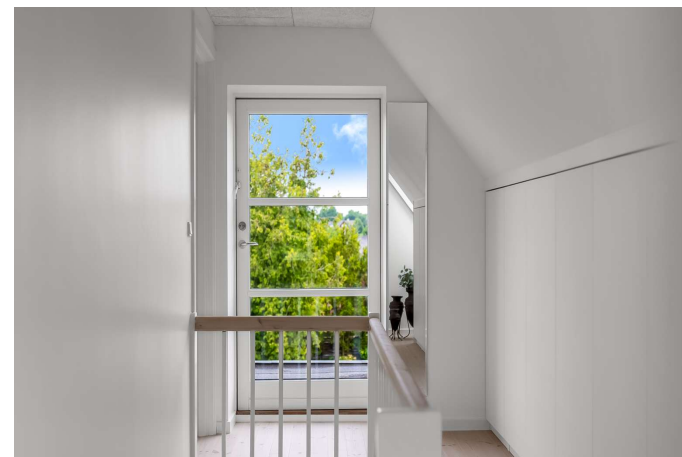
Dato: 13.09.2026



Entrée



Repos



Repos



Udsigt



værelse



Værelse

Adresse: Eskilstrupvej 8, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: WB-26085
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 13.09.2026



Værelse



Værelse



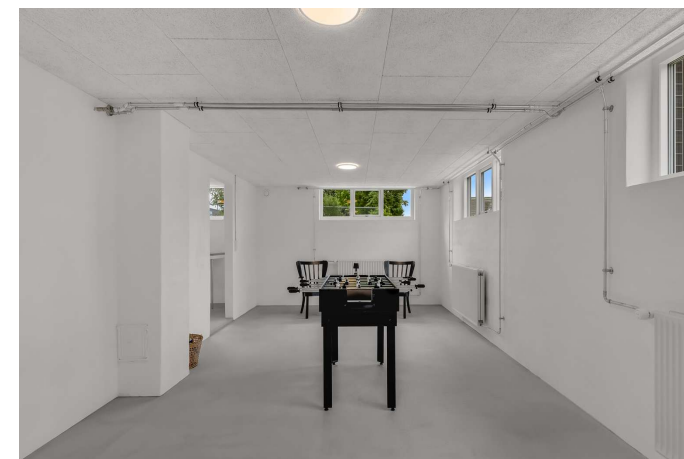
Udsigt



Gang



Disponibelt rum



Disponibelt rum

Adresse: Eskilstrupvej 8, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: WB-26085
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 13.09.2026



Disponibelt rum



Bryggers



Toilet



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Eskilstrupvej 8, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: WB-26085
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 13.09.2026



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Facade



Facade



Facade

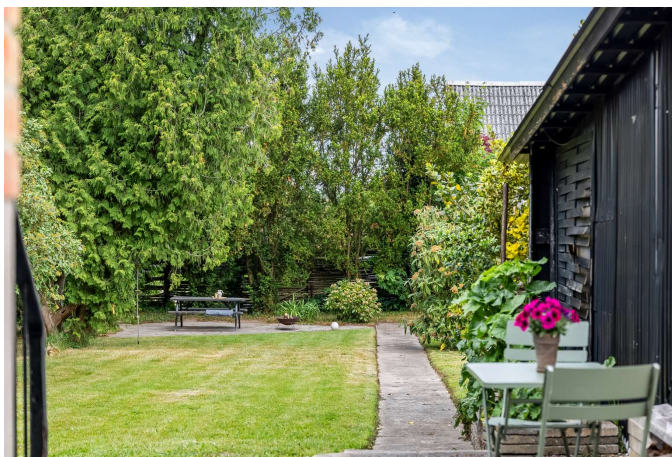
Adresse: Eskilstrupvej 8, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: WB-26085
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 13.09.2026



Garage



Have



Have



Have



Have



Have



Adresse: Eskilstrupvej 8, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: WB-26085
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 13.09.2026



Have

Adresse: Eskilstrupvej 8, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.595.000

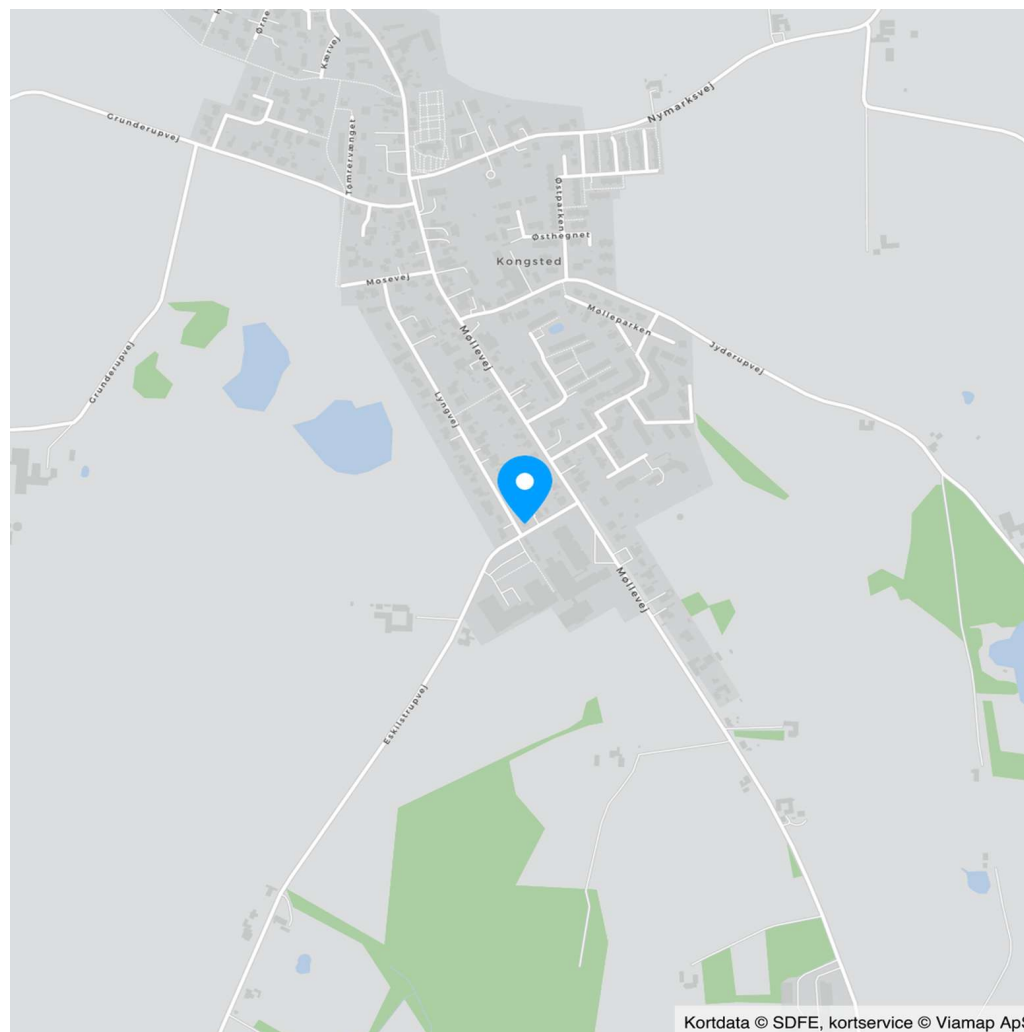
Sagsnr.: WB-26085
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 13.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar!

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Eskilstrupvej 8, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: WB-26085
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 13.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 11as Kongsted By, Kongsted
BFE-nr.: 9835610
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1952

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.587.000
Grundværdi: 666.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.269.600
Grundlag for grundskyld: 532.800

Arealer**

Grundareal: 1.118 m²
Boligareal i alt: 104 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 74 m²
Garage: 49 m²
Drivhus: 22 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 26.04.1951 - Dok om hegn, hegnsmur mv

Planer

Kommuneplan R-B7 - Møllevej
Spildevandsplan

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab mrk. Gram, opvaskemaskine mrk. AEG, indbygningsovn mrk. AEG, induktionskogeplade mrk. Elica, emhætte indbygget i kogeplade,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Eskilstrupvej 8, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: WB-26085
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 13.09.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Uoverensstemmelser på BBR-meddelelsen

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

Garage / udhus 100 kvm afviger i forhold til BBR-meddelelsen

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptstillingen 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.

Kloakering

Sælger gør opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et kloakopland, hvor der pt. er fælleskloakeret.

Der er jf. ejendomsdatarapport ikke påtænkt ændringer af spildevandsforholdene pt. Sælger gør opmærksom på, at det er den til enhver tid værende ejer af ejendommen, som vil blive pålagt at afholde omkostninger i forbindelse med eventuelle fremtidige krav om ændring af kloak. Køber kan hverken nu eller senere gøre krav gældende overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler i anledning heraf.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.200 Forbrug: 8.101 KWh el
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptstillingens 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Eskilstrupvej 8, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: WB-26085
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 13.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse
Husforsikring
Skorstensfejning
Renovation

kr. 6.475
kr. 4.262
kr. 168
kr. 6.681
kr. 628
kr. 4.460

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 2.595.000
Tinglysningsafgift af skødet kr. 17.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie kr. 7.646
I alt kr. 2.620.096
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 22.674

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: Eskilstrupvej 8, Kongsted, 4683 Rønnede
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: WB-26085
Ejerudgift/md.: kr. 1.890

Dato: 13.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 721.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen