

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: Rødvigvej 52, Lille Heddinge, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26143
Ejerudgift/md.: kr. 1.642

Dato: 14.08.2026



Charmerende halvt dobbelthus med 160 m², skøn have og udsigt over åbne marker

På Rødvigvej 52 venter et stemningsfuldt halvt dobbelthus fra 1898, hvor klassisk charme, god plads og naturskønne omgivelser går hånd i hånd. Med hele 160 m² får I en bolig med usædvanligt rummelige rammer – perfekt til familielivet og til jer, der drømmer om plads omkring jer.

Udenfor venter en dejlig have, hvor livet kan nydes under åben himmel. Her er mulighed for både afslapning, leg og hyggelige stunder med familie og venner, mens den smukke udsigt over de omkringliggende marker skaber en særlig følelse af ro og frihed. Til ejendommen hører desuden en stor dobbelt carport på 42 m², som giver god plads til både biler og praktisk opbevaring.

Beliggenheden forener landlig idyl med nærheden til Rødvig – en skøn kystby med hyggelig havnestemning, strand og et levende lokalmiljø. Inden for kort afstand finder I også den spektakulære natur ved Boesdal Kalkbrud og Stevns Experience, der formidler områdets enestående historie og UNESCO-verdensarv.

Rødvigvej 52 er kort sagt en ejendom for jer, der ønsker god plads, en dejlig have og en skøn udsigt – alt sammen tæt på kysten, naturen og det idylliske liv i Rødvig.

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: Rødvigvej 52, Lille Heddinge, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26143
Ejerudgift/md.: kr. 1.642

Dato: 14.08.2026



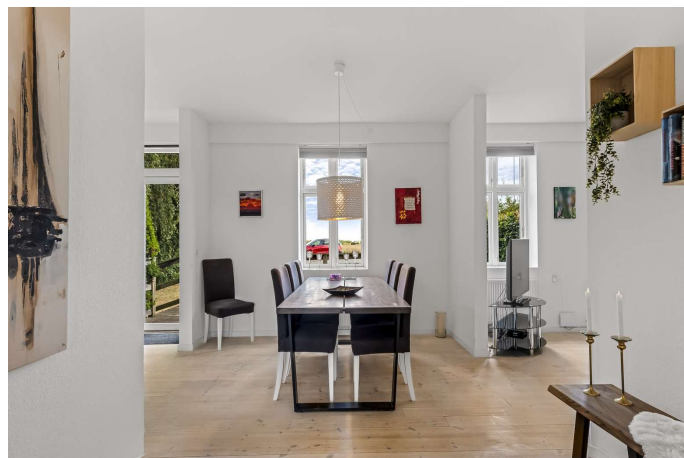
Luftfoto



Entré



Stue



Stue



Stue



Udsigt

Adresse: Rødvigvej 52, Lille Heddinge, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26143
Ejerudgift/md.: kr. 1.642

Dato: 14.08.2026



Stue



Udsigt



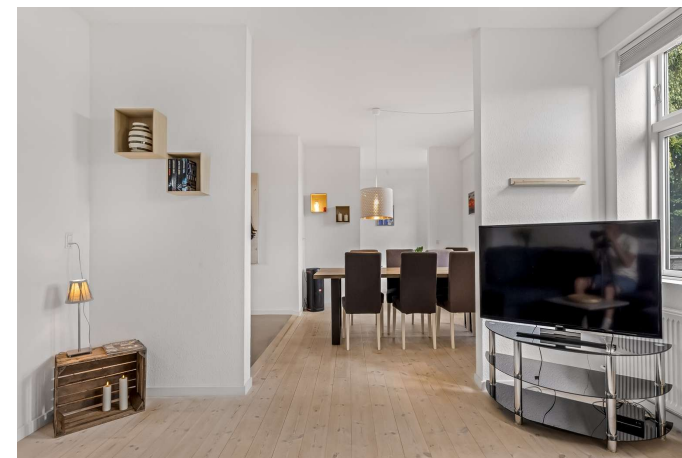
Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Rødvigvej 52, Lille Heddinge, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26143
Ejerudgift/md.: kr. 1.642

Dato: 14.08.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers

Adresse: Rødvigvej 52, Lille Heddinge, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26143
Ejerudgift/md.: kr. 1.642

Dato: 14.08.2026



Stue



Stue



Soveværelse



Udsigt



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Rødvigvej 52, Lille Heddinge, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26143
Ejerudgift/md.: kr. 1.642

Dato: 14.08.2026



Badeværelse



Facade



Facade



Carport



Have



Have

Adresse: Rødvigvej 52, Lille Heddinge, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26143
Ejerudgift/md.: kr. 1.642

Dato: 14.08.2026



Facade



Have



Terrasse



Have



Have



Have

Adresse: Rødvigvej 52, Lille Heddinge, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26143
Ejerudgift/md.: kr. 1.642

Dato: 14.08.2026



Udsigt



Facade



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Rødvigvej 52, Lille Heddinge, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

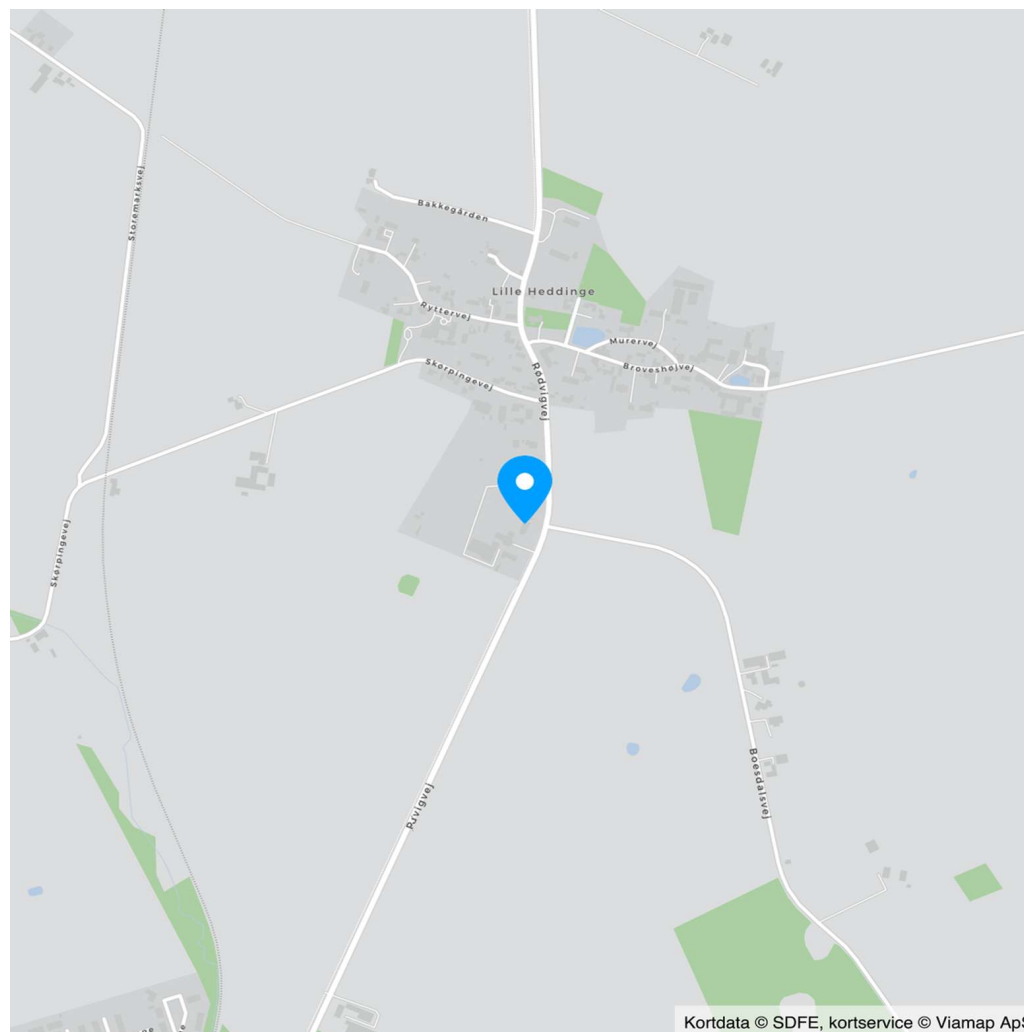
Sagsnr.: WB-26143
Ejerudgift/md.: kr. 1.642

Dato: 14.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Rødvigvej 52, Lille Heddinge, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26143
Ejerudgift/md.: kr. 1.642

Dato: 14.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 12c Ll. Heddinge By, Ll. Heddinge
BFE-nr.: 8234423
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1898/1963

Arealer**

Grundareal: 939 m²
- heraf vej 266 m²
Boligareal i alt: 160 m²

Øvrige arealer:
Carport: 42 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.170.000
Grundværdi: 296.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 936.000
Grundlag for grundskyld: 236.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 23.12.1958 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 07.12.1960 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 04.03.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 02.07.1979 - Dok om byggelinier mv Forprioritet
- Nr. 5: 04.02.1981 - Dok om adgangsbegrænsning mv Forprioritet

Planer

Kommuneplan 9.10 - Lille Heddinge
Lokalplan 67 - Lille Heddinge

Spildevandsplan: <https://stevns.viewer.dkplan.niras.dk/plan/53#/>

Varmeplan: <https://www.stevns.dk/service-and-selvbetjening/klima-and-energi/opvarmning-af-ejendomme-i-fremtiden>

Tilbehør:

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

Indbygningsovn mrk. Ikea, Indbygningskogeplade mrk. AEG, emhætte mrk. Elica, køleskab mrk. Ikea, fryser mrk. Ikea, opvaskemaskine mrk. Ikea, vaskemaskine mrk. Siemens, ----- Køleskab i entre medfølger IKKE

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rødvigvej 52, Lille Heddinge, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26143
Ejerudgift/md.: kr. 1.642

Dato: 14.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.300 Forbrug: 1.248 KBM GAS
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
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 salgsopstillingens 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"

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.

Bevaringsværdig bygning

Bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. Kulturstyrelsens register, FBB. Værdi 5 på bygning 1.

At en ejendom er bevaringsværdig medfører for denne ejendom, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der må ikke ske nedrivning af bygningen. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Kirkebyggelinjer

Ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje.
Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.



Adresse: Rødvigvej 52, Lille Heddinge, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26143
Ejerudgift/md.: kr. 1.642

Dato: 14.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	4.774
Grundskyld	kr.	1.965
Rottebekæmpelse	kr.	166
Husforsikring	kr.	8.228
Renovation	kr.	4.571

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.972
I alt	kr.	1.514.822

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. 19.704

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: Rødvigvej 52, Lille Heddinge, 4673 Rødvig Stevns
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26143
Ejerudgift/md.: kr. 1.642

Dato: 14.08.2026

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 hvilende 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. 6: hovedstol kr. 878.000
Nr. 7: hovedstol kr. 400.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen