Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

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

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: Bülowsvej 9, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26200
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 21.11.2026



Velholdt, velplaceret og klar til næste kapitel

Nogle huse har bare haft ejere, der passede godt på dem. Det mærker man på Bülowsvej 9 i Store Heddinge. Her venter en dejlig villa i ét plan fra 1965, hvor vedligeholdelsen er taget alvorligt, og hvor du får et rigtig godt udgangspunkt for at skabe dit næste hjem. Og så følger der lidt lokalhistorie med nøglerne. Det er nemlig det gamle jordemoderhus i Store Heddinge. Et hus med sin egen plads i byens historie og nu med plads til dit næste kapitel. Beliggenheden gør også sit til, at hverdagen kan glide lidt lettere. Du bor med kort afstand til byens indkøb, skole og fritidsliv, så der er mere tid til det, du har lyst til, og lidt færre kilometer i rollen som familiens ubetalte chauffør. Indenfor møder du et hjem i god og yderst velholdt stand med en velfungerende planløsning, der udnytter pladsen godt. De gamle teaktræslåger er bevaret og tilfører både varme, karakter og et charmerende glimt af husets tid. Alt er samlet i ét plan, og rammerne er lige til at gå til. Her kan du flytte ind og finde dig til rette, mens du stille og roligt beslutter, hvordan boligen skal have dit personlige præg. For mulighederne er der. Måske drømmer du om andre farver, nye materialer eller et mere nutidigt udtryk i nogle af rummene. Her får du friheden til at forme dit hjem med afsæt i noget, der allerede er passet godt på. Og ja, vi mæglere siger ofte ”mulighed for at sætte sit eget præg”. Her giver det faktisk mening. De flotte rapporter og det pæne energimærke bidrager til det gode helhedsindtryk. Huset har tag fra Decra fra 1987, og den løbende omsorg for ejendommen kan mærkes både ude og inde. Udenfor får du en dejlig sydvestvendt have på en hjørnegrund på hele 952 kvm. Her er gode muligheder for at nyde solen om eftermiddagen og aftenen, lade børnene lege eller invitere vennerne på frokost. Du kan dyrke haveinteressen, hvis du har den, og begynde med en havestol, hvis det grønne talent endnu lader vente på sig. Garagen på 20 kvm fuldender de praktiske rammer med plads til bilen, cyklerne eller de projekter, der altid lige mangler en ledig lørdag. Bülowsvej 9 er et hjem med historie, velbevarede detaljer og plads til nye idéer. En velplaceret villa, hvor du kan lande godt i hverdagen og lade næste kapitel begynde i dit eget tempo.

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

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

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

Adresse: Bülowsvej 9, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26200
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 21.11.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

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

Adresse: Bülowsvej 9, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26200
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 21.11.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

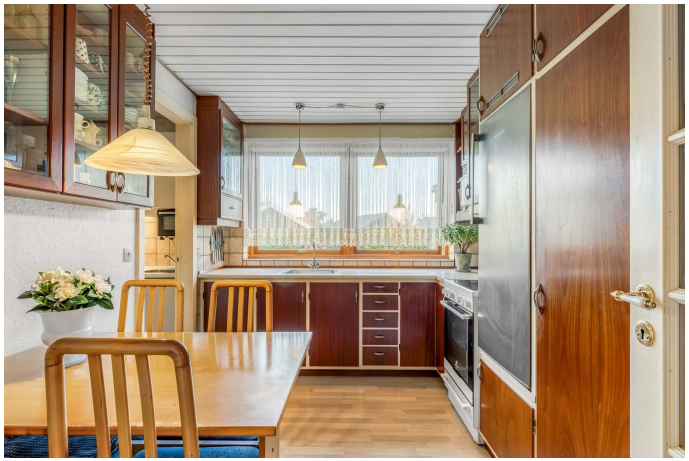
Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Bülowsvej 9, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26200
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 21.11.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

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

Adresse: Bülowsvej 9, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26200
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 21.11.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

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

Adresse: Bülowsvej 9, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26200
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 21.11.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

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

Adresse: Bülowsvej 9, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26200
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 21.11.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

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

Adresse: Bülowsvej 9, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26200
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 21.11.2026





COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

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

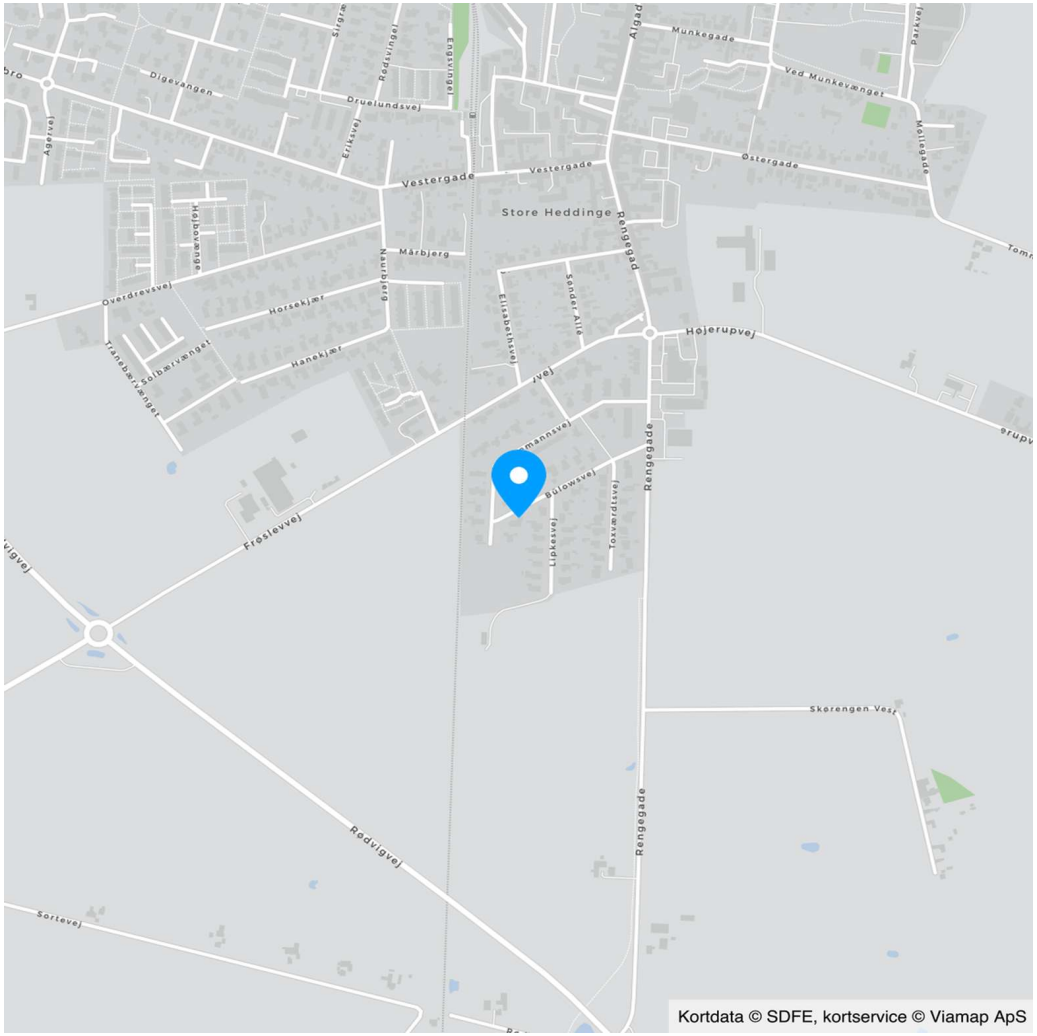
Adresse: Bülowsvej 9, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26200
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 21.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

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

Adresse: Bülowsvej 9, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26200
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 21.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbolig
Kommune:	Stevns
Matr.nr.:	55t St. Heddinge Markjorder
BFE-nr.:	5389096
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.100.000
Grundværdi:	630.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	880.000
Grundlag for grundskyld:	504.000

Arealer**

Grundareal:	952 m²
Boligareal i alt:	132 m²
- heraf Fritliggende enfamilie-hus	118 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udestue el. lign.:	26 m²
Garage:	20 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: 06.10.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer
Kommuneplan 1 B5 - Rengegade/Frøslevvej
Spildevandsplan 2030

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

Komfur mrk. Bauknecht, ovn mrk. Bauknecht, emhætte mrk. Ukendt, microovn mrk. Ukendt, køle-/fryseskab mrk. Ukendt, køleskab mrk. Blomberg, fryser mrk. Vestfrost, opvaskemaskine mrk. Ukendt, vaskemaskine mrk. Ukendt,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Adresse: Bülowsvej 9, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26200
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 21.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 42.600 Forbrug: 2.259 L olie
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

BBR-ejermeddelelse stemmer ikke
Køber oplyses om, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske arealer på ejendommen jf. tilstandsrapporten, idet

Beboelse - Ejendommen er større en angivet i BBR - areal er skønnet.
Udhus - er ikke registreret i BBR - areal er skønnet.
Carport - er ikke registreret i BBR - areal er skønnet.

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.

Brændeovne/pejseindsatser, der er produceret FØR 1. januar 2003
Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Sløjfet nedgravet olietank
Køber er oplyst om, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet nedgravet olietank på ejendommen.

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

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

Adresse: Bülowsvej 9, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26200
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 21.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.488
Grundskyld	kr.	4.183
Ejendomsbidrag 2026	kr.	4.755
Husforsikring	kr.	5.616
Skorstensfejning	kr.	926
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.968

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.194
I alt	kr.	1.512.044

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.

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.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Adresse: Bülowsvej 9, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26200
Ejerudgift/md.: kr. 1.664

Dato: 21.11.2026

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 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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 749.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation