

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, set against a dark blue rectangular background.

Brøderupvej 54A og 54B, Snese, 4733 Tappernøje

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	349
Kontantpris	3.165.000	Erhverv m2	543
Ejerudgift	3.418	Grund m2	10.418
Byggeår/ombygget	1950/1993	Energimærke	E

Sagsnr. **36522549**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülöw

Salgsopstilling

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / CVR-nr.
42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. 71997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülöw

REAL

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Brøderupvej 54A, Snese, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.165.000

Sagsnr.: 36522549
Ejerudgift/md.: kr. 3.418

Dato: 23.01.2026



Beskrivelse:

Historisk bolig med parklignende have – masser af muligheder og charme

Er I på udkig efter et hjem med masser af charme og historie? Denne ejendom, bestående af to bygninger, byder på både historisk atmosfære og moderne muligheder.

Ejendommen rummer den gamle forpagterbolig (nr. 54A, 114 m²) fra 1777, som trænger til renovering, samt præsteboligen (nr. 54B, 349 m²), der er velholdt og klar til indflytning. Med ca. 1 hektar jord får I en stor, parklignende have med åbne græsarealer, smukke træer og blomsterbede. Ejendommens længer med stråtag giver et romantisk præg og muligheden for hestehold, værksted eller et atelier.

Beliggenheden nær Mogenstrup og Tappernøje gør det nemt at komme til hverdagens nødvendigheder som skole, indkøb og motorvejsforbindelse.

Hovedhuset har fine detaljer med højt til loftet, sildebensparketgulve og store stuer, som indbyder til samvær. Der er fem værelser, to badeværelser og et gæstetoilet, samt flere disponible rum og et bryggers. Den gamle konfirmandstue med egen indgang og køkken kan bruges til gæsteområde eller kontor.

Velkommen til et hjem fyldt med muligheder og historie!

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: Tina Bülow

Adresse: Brøderupvej 54A, Snese, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.165.000

Sagsnr.: 36522549
Ejerudgift/md.: kr. 3.418

Dato: 23.01.2026



Stort spisekøkken



Stort spisekøkken



Stue med brændeovn



Stue



Stue



Stue

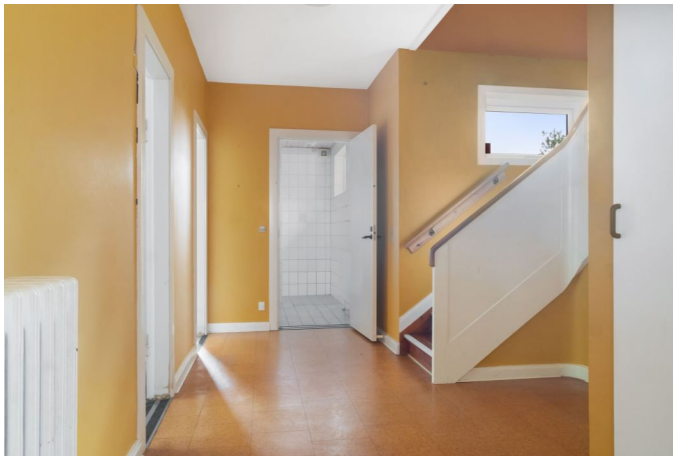
Adresse: Brøderupvej 54A, Snese, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.165.000

Sagsnr.: 36522549
Ejerudgift/md.: kr. 3.418

Dato: 23.01.2026



Værelse



Gang med trappe til 1.sal



Værelse 1.sal



Stort loftsrøm over bolig



Konfirmandstuen

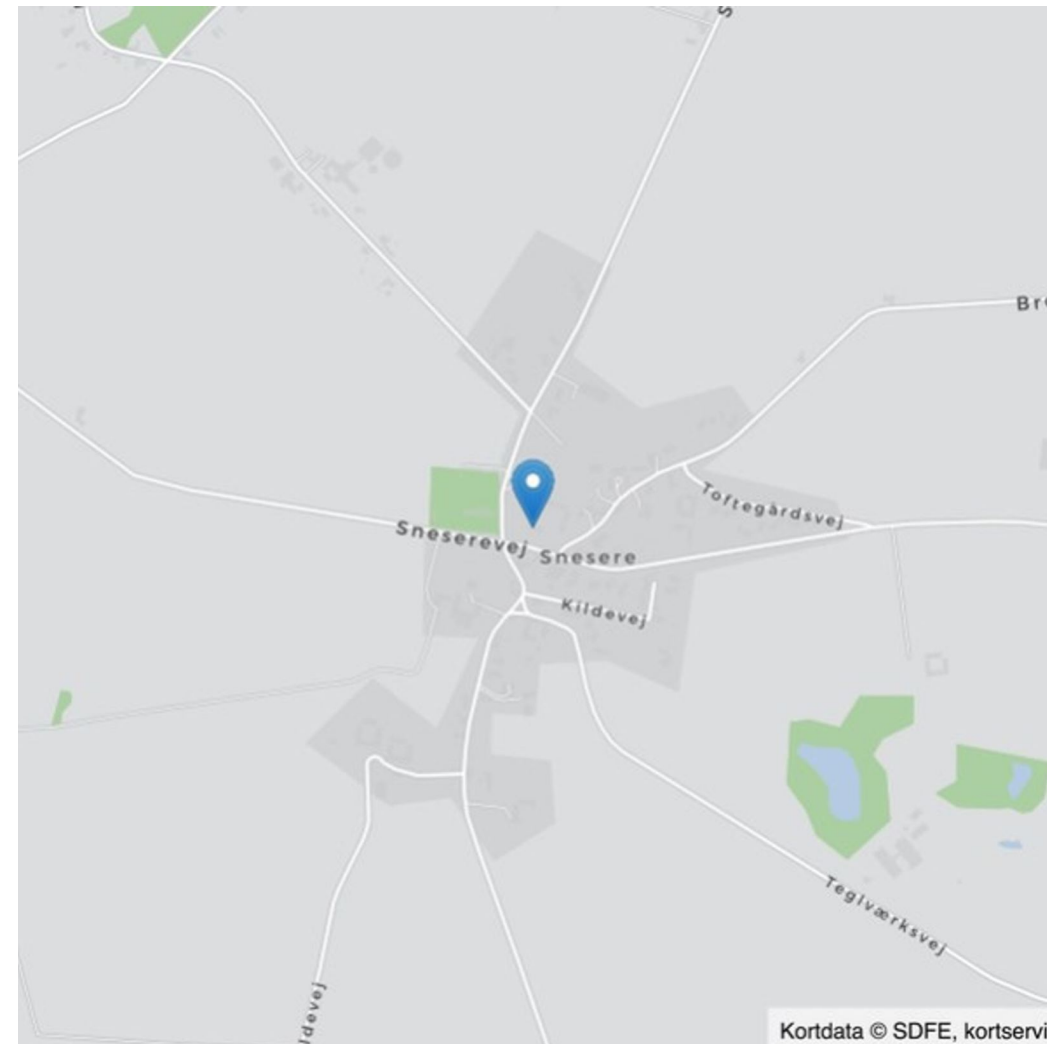
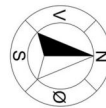


Køkken til konfirmandstuen

Adresse: Brøderupvej 54A, Snesere, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.165.000

Sagsnr.: 36522549
Ejerudgift/md.: kr. 3.418

Dato: 23.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Brøderupvej 54A, Snese, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.165.000

Sagsnr.: 36522549
Ejerudgift/md.: kr. 3.418

Dato: 23.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	1 a Snese By, Snese
BFE-nr.:	9018576
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Brøderup Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	NK-Forsyning/Envafor
Varmeinstallation:	Natargas
Opført/ombygget år:	1950/1993

Arealer*

Grundareal:	10.418 m ²
Erhvervsareal:	543 m ²
Boligareal i alt:	349 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	140 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	35 m ²
Integreret Garage:	45 m ²
Tidl. konfirmandstue m.m.:	143 m ²
Staldlænge:	240 m ²
Udhus / forpagterbolig:	204 m ²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	3.150.000 kr.
Grundværdi:	1.013.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.520.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	810.400 kr.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan /rammedel:

Kommuneplan 2021
Kommuneplanstrategi 2019
Landsbyafgrænsning, Snese 2 BE8
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til Planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

012 Bevarende lokalplan for Snese

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.11.1905 lbnr. 951395-28 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 28.04.1948 lbnr. 137-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 3 lyst d. 28.04.1948 lbnr. 138-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 4 lyst d. 25.06.1949 lbnr. 412-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 28_D-P_658
Nr. 5 lyst d. 14.03.1952 lbnr. 951396-28 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om fredning
Nr. 6 lyst d. 06.04.1963 lbnr. 640-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 28_A-P_398
Nr. 7 lyst d. 26.06.1964 lbnr. 1625-28 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv Filnavn: 28_D-P_658
Nr. 8 lyst d. 06.12.1976 lbnr. 35139-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Akt A-P-567 Filnavn: 28_A-P_567
Nr. 9 lyst d. 11.01.1982 lbnr. 697-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt, tillige akt Z122
Nr. 10 lyst d. 23.02.1989 lbnr. 4266-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2E Filnavn: 28_D-P_658
Nr. 11 lyst d. 05.07.2016 lbnr. 1007416490 Filnavn: 0b021f51-fd8d-4ca4-bc11-b150e6010b50

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Brøderupvej 54A, Snese, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.165.000

Sagsnr.: 36522549
Ejerudgift/md.: kr. 3.418

Dato: 23.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Folkekirken
Forsikrings- og Selvforsikringsordning
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Ingen forbehold.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Beskyttede sten- og jorddiger

Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. museumsloven. Beskyttelsen gælder kun diger i landzonen og diger, der ligger i grænsen mellem landzone og by-/sommerhuszone.

Fredede områder

En stor del af selve haven ved gærde ud mod Snesevej er fredet.

Kirkebyggelinjer

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

Bevaringsværdi

Ejendommen har af Slots- og Kulturstyrelsen fået tildelt en bevaringsværdi 1 og 3.

Brændeovn:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er delvis foreløbige værdier fra 2025 fastsat af Vurderingsstyrelsen samt ud fra kontantpris til brug for boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra disse værdier. Ejendommen er tilmeldt blevet udmatrikuleret, så de anførte boligskatte må påregnes, at blive ændret.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 41.519 Forbrug: 4.159,00 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn, el og varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælgers seneste årsforbrug er fra perioden 1-7-2024 til 30-6-2025

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Brøderupvej 54A, Snese, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.165.000

Sagsnr.: 36522549
Ejerudgift/md.: kr. 3.418

Dato: 23.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.852	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.165.000
Grundskyld	kr.	8.089	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	22.500
Renovation	kr.	3.865	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.850
Husforsikring, ANSLÆT	kr.	15.500	I alt	kr.	3.208.350
Skorstensfejning	kr.	380	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Rottebekæmpelse	kr.	326			

Ejerudgift i alt 1 år

41.012

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 16.976 md./ 203.707 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.785 md./ 165.421 år v/25,00%
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: 23.01.2026
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Brøderupvej 54A, Snesere, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.165.000

Sagsnr.: 36522549
Ejerudgift/md.: kr. 3.418

Dato: 23.01.2026

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

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Køber kan ikke være sikker på at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

Tilbehør:

Konfirmandstuen:

Køle-/fryseskab, mrk. Scan
Emhætte, mrk. Electrolux
Keramisk komfur, mrk. Voss
Opvaskemaskine, mrk. AEG

Præsteboligen (54B);

Køleskab
Fryseskab, mrk. Siemens
Emfang
Keramisk kogeplade, mrk. Miele
Indbygningsovn, mrk. Siemens
Opvaskemaskine, mrk. Blomberg
Vaskemaskine, mrk. Miele
Tørretumbler, mrk. Miele

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Standardfinansieringsforbehold:

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Boligmarkedet er i konstant udvikling, og det er derfor vigtigt, at man som ejendomsmægler er forandringsvillig, ihærdig og ikke mindst kreativ. Det er vi hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.

Vi tager hånd om din bolighandel, og lægger vægt på at gøre tingene ordentlig første gang.

Det betyder for dig, at du trygt kan overlade din bolighandel til os - hvad enten du skal købe eller sælge.

Med et godt lokalkendskab og mere end 25 års erfaring i branchen, så får du en omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.