

REAL



Aronsvej 327, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	90
Kontant	3.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.283	Grund m ²	903
Byggeår/ombygget	1973/2016		

Sagsnr. **36126354**

RealMæglerne Næstved City ApS v/ Mogens Hansen

Østergade 8 / 4700 Næstved / Tlf. +45 32117700 / www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

Salgsopstilling

Formulærens 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: Aronsvej 327, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 36126354
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 06.05.2026



Et sommerhus med den helt rigtige feriestemning venter jer på Aronsvej 327 – en charmerende fritidsbolig, hvor ro, nærhed til naturen og gode rammer for afslapning går hånd i hånd. Der god udsigt over området og vand udsigt.

Her får I et velholdt og indbydende sommerhus med en skøn atmosfære, lyse rum og masser af plads til både familiehygge og gæster.

Indenfor byder huset på en dejlig stue og store vinduespartier, der trækker lyset ind og skaber en varm og behagelig stemning. Stuen ligger i åben forbindelse med både udestue og spiseområdet og det funktionelle køkken, så samværet er i centrum – uanset om der laves mad, spilles spil eller slappes af efter en dag ved stranden. Hertil kommer et godt værelse samt et lyst badeværelse i pæne materialer. Derudover findes to disponible rum, som giver ekstra fleksibilitet til opbevaring, hobby eller gæster.

Udenfor får I et sommerhusliv, der er lige så nemt som det er hyggeligt. Terrassen ligger perfekt til solens gang og giver jer flere gode kroge til både morgenkaffen, grillmiddage og afslapning i liggestolen. Grunden er overskuelig og nem at holde, så tiden kan bruges på det, der betyder noget – nemlig ferie, nærvær og oplevelser.

Beliggenheden er en af områdets store styrker. Her bor I i et roligt sommerhusområde med kort afstand til både strand, natur og det hyggelige miljø i Karrebæksminde. Området er kendt for sit maritime liv, gode spisesteder, ishusene, Enø Strand og den afslappede atmosfære, der gør det til et af Sydsjællands mest eftertragtede ferieområder.

Alt i alt får I et sommerhus, der er lige til at tage i brug – med charme, funktionalitet og en beliggenhed, der gør ferierne lidt bedre.

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: Mogens Hansen

Adresse: Aronsvej 327, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 36126354
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 06.05.2026



Værelse



Spisestue



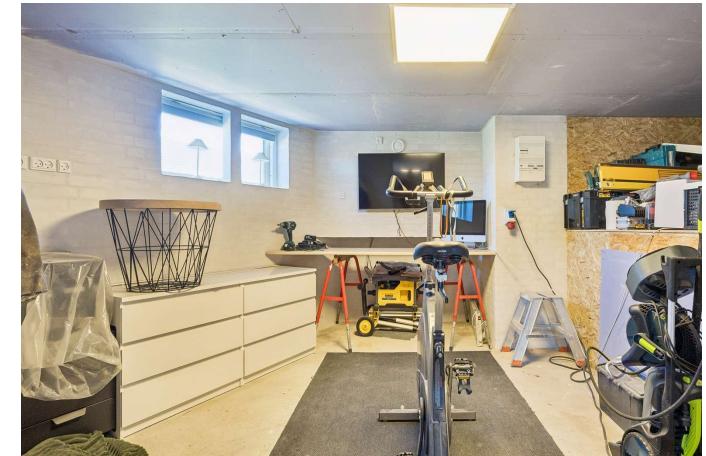
Spisestue



Stue



Badeværelse



Disponibelt rum



Adresse: Aronsvej 327, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 36126354
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

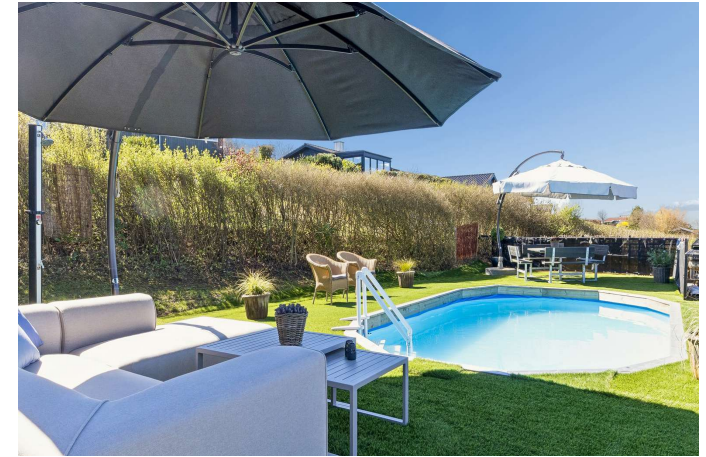
Dato: 06.05.2026



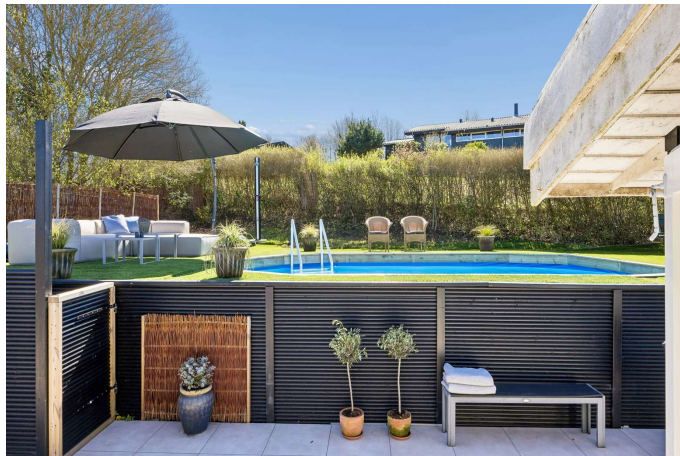
Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



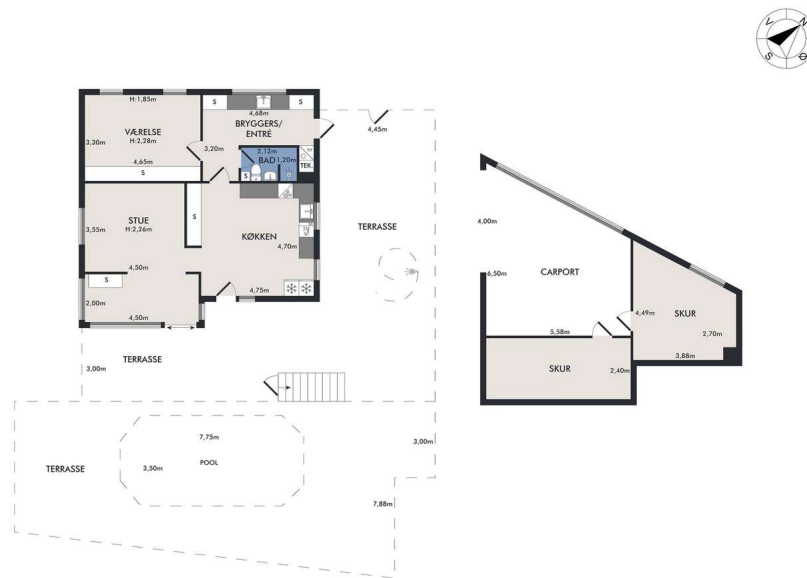
Udsigt



Adresse: Aronsvej 327, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 3.495.000

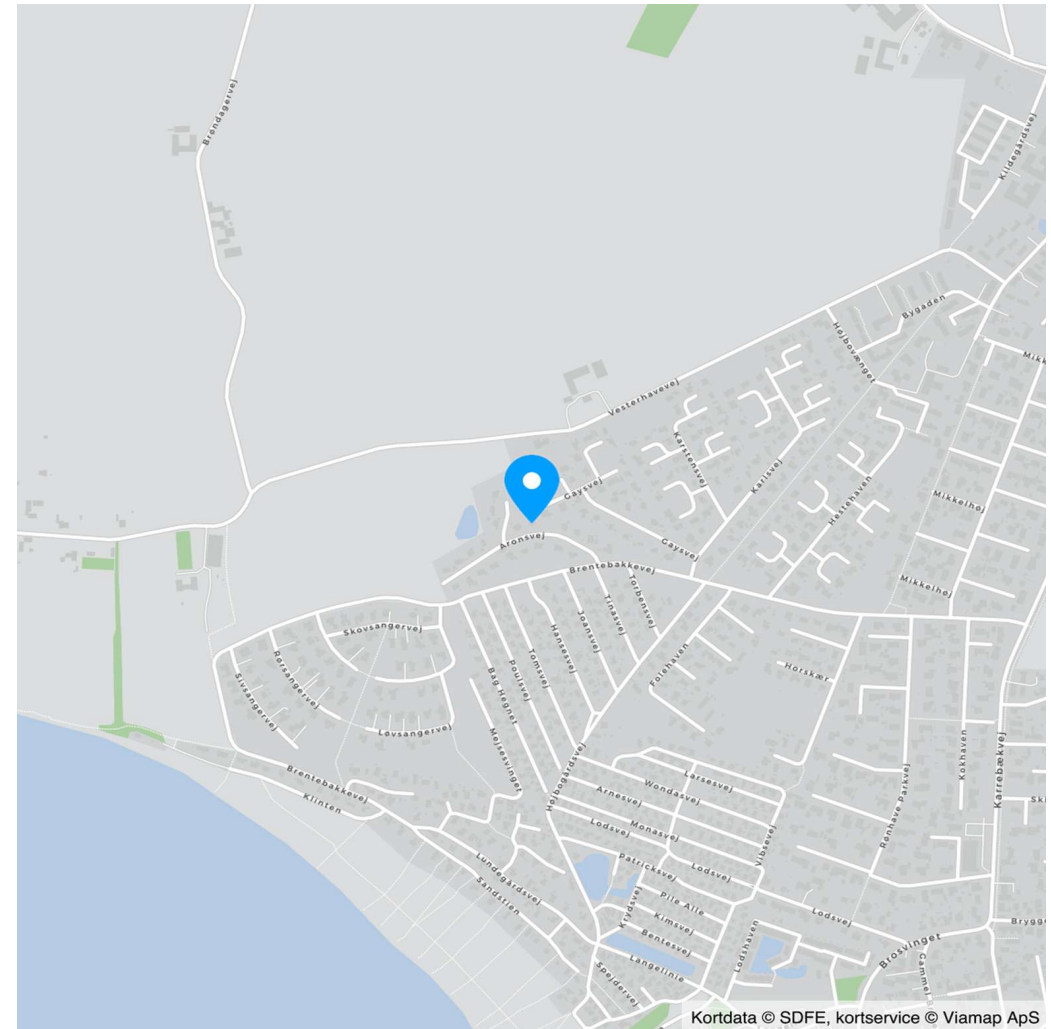
Sagsnr.: 36126354
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 06.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Aronsvej 327, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 36126354
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Fritidsbolig
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 18ak Karrebæk By, Karrebæk
BFE-nr.: 2526991
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1973/2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.146.000
Grundværdi: 1.016.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.747.200
Grundlag for grundskyld: 833.600

Arealer**

Grundareal: 903 m²
Boligareal i alt: 90 m²
Øvrige arealer:
Carport: 79 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: 22.07.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

Planer

Kommuneplan 6.1 S2.1 - Brentebakkevej-Karrebæk
Lokalplan 109 - For 10 sommerhusområder på Enø og i Karrebæksminde

Anvendelsesbegrænsninger

Kommuneplan 2025 for Næstved

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: El-landestander

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Aronsvej 327, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 36126354
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lokal Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Aronsvej 327, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 36126354
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.911	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	8.169	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Grundejerforening	kr.	3.500	I alt	kr.	3.525.850
Rottebekæmpelse	kr.	96			
Husforsikring	kr.	3.216			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	27.391		

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: Aronsvej 327, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 36126354
Ejerudgift/md.: kr. 2.283

Dato: 06.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.102.000
Nr. 3: hovedstol kr. 513.000
Nr. 4: hovedstol kr. 217.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Højbogaard
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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



DIT KØB • DIT SALG • DIT HJEM

DIN EJENDOMSMÆGLER I NÆSTVED

Mød holdet bag dit boligsalg

REspekt - REspons - REalisme

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Her forsvinder din bolig ikke i mængden:

Med et boligmarked som konstant udvikler sig, er det altid vigtigt, at man som ejendomsmægler er forandringsvillig, ihærdig og ikke mindst kreativ. Det er vi hos RealMæglerne Næstved City. Derfor skal vi være din ejendomsmægler.

Hos os lægger vi vægt på at gøre tingene ordentligt første gang. Til sammen har vi mere end 85 års erfaring fra henholdsvis ejendoms-mægler-, advokat- og finansverdenen at trække på.

En af de vigtigste faktorer når en ejendom skal sælges er kendska-