



REAL

Herlufllillevej 15, Herlufllille, 4160 Herlufmagle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	166
Kontantpris	2.450.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.697	Grund m2	3.991
Byggear	1945	Energimærke	B

Sagsnr. **36525275**

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/bybülöv

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: Herlufllillevej 15, Herlufllille, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 36525275
Ejerudgift/md.: kr. 2.697

Dato: 30.09.2025



Beskrivelse:

Omtrent ti kilometer nord for Næstved finder I dette charmerende og hyggelige landsted, der ikke alene toner frem med en fortræffelig, naturskøn beliggenhed med fred og ro som nærmeste nabo, men som også byder på en dejlig, velindrettet villa. Stilen passer perfekt til omgivelserne, og det samme gør den store have. Velkommen til.

Adressen giver jer åbne vidder og masser af natur inden for overskuelig rækkevidde. Der er ikke længere end en kort gåtur til den nærmeste skov, ligesom Susåen og adskillige søer står frit for jer at udforske. Hvad angår alt det praktiske i hverdagen, kan I klare det hele i Glumsø, for der er alt fra skole og pasningstilbud til dagligvarebutikker og idrætsfaciliteter. Glumsø ligger cirka fire kilometer fra ejendommen. Der er ligeledes en god privatskole i Tybjerg.

Villaen fremstår med et nydeligt udtryk. Den pudsede facade er hvid, og taget er rødt. De sprossede vinduer understreger den fine stil, og som I træder inden for, vil I finde æstetikken videreført på to etager med et samlet beboelsesareal på 166 kvadratmeter. I midten af det hele råder I over et markant opholdsrum med stue og køkken i åben forbindelse. Sidstnævnte er opstillet i en hesteskoform, mens der i de to stueafsnit opleves et behageligt lysindfald. En brændeovn understreger den charmerende atmosfære. Det resterende af boligen er i stueplan allokert til et walk-in-closet, et badeværelse og en entré, hvorfra der er passage til førstesalen. Her venter et møblerbart repos og tre regulære værelser.

Grunden er med sine lige knap 4.000 kvadratmeter anseelig af størrelse. Her er frodigt og solrigt og masser af steder, hvor I kan nyde udsigt og den lune, danske sommer.

Ejendommen består slutteligt af flere udbygninger med mange muligheder. Her i blandt en stor lade, hvor en stor del er indrettet som festsal. Denne kan rumme 50 gæster og er indrettet med køkkenelementer. Den resterende del af laden er oplagt til opbevaring og indeholder også værksted.

Lyder det som noget for jer? Så kontakt os for en fremvisning eller yderligere

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: Gitte Kristensen

Adresse: Herlufillevej 15, Herlufille, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 36525275
Ejerudgift/md.: kr. 2.697

Dato: 30.09.2025



Gode værelser på 1. sal



Hyggelig spisesstue



Pænt badeværelse



Fint børneværelse



Godt rum som kan bruges som gildesal



Praktisk walk-in

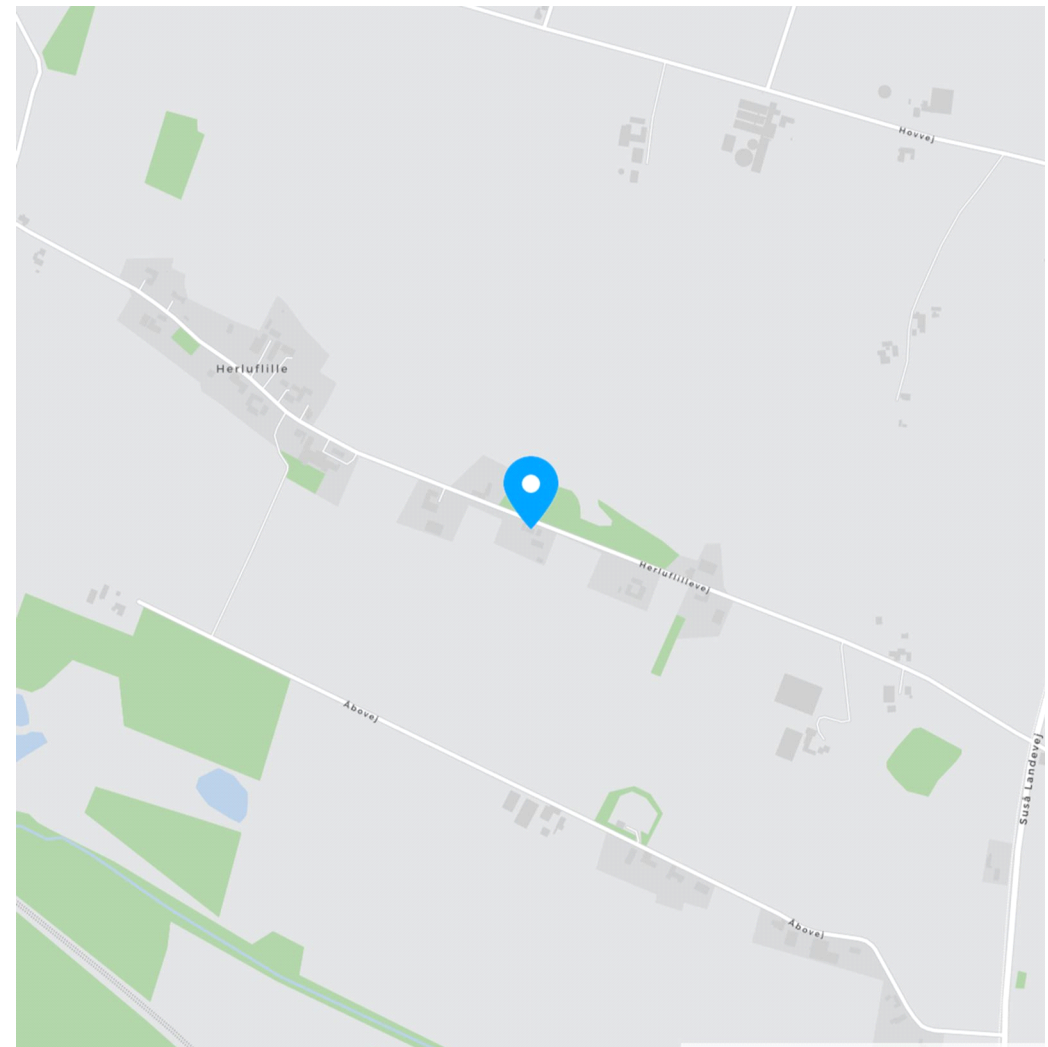
Adresse: Herlufllillevej 15, Herlufllille, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 36525275
Ejerudgift/md.: kr. 2.697

Dato: 30.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Herlufllillevej 15, Herlufllille, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 36525275
Ejerudgift/md.: kr. 2.697

Dato: 30.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	33 a Herlufllille By, Herlufmagle
BFE-nr.:	2555622
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Herlufllille Torpe Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Septiktank Volumen 1,2 M3
Varminstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1945

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.090.000 kr.
Grundværdi:	943.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.672.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	754.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	3.991 m ²
Boligareal i alt:	166 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	70 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	73 m ²
Udhus med gildesal:	165 m ²
Udhus med varmepumpe:	71 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021
Kommuneplan 2025 (forslag)
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

Ingen

Øvrige planer:

Kloakopland - NGA1 plannr. NGA1

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.09.1936 lbnr. 923981-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 28_A-N_538
Nr. 2 lyst d. 15.02.1968 lbnr. 923982-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 28_A-N_166
Nr. 3 lyst d. 20.01.2016 lbnr. 1007028231 Filnavn: 8cf99e31-20cd-465f-9629-d53cb00f62d9

Tilbehør:

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

Køle-fryseskab, mrk. Samsung
Emhætte, mrk. Wasco
Komfur, mrk. Electrolux
Opvaskemaskine, mrk. Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Herlufllillevej 15, Herlufllille, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 36525275
Ejerudgift/md.: kr. 2.697

Dato: 30.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

Afviselser i forhold til BBR og tilstandsrapport:

Der gøres opmærksom på, at der er afviselser i BBR i henhold/som oplyst til tilstandsrapport af d. 2.7.2025. Overdækning/shelter 9 m2, Udestue ved bygning 2 på 9 m2 samt lade på 45 m2 er ikke godkendt og registreret på BBR.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.073 Forbrug: 6.097,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Brændeovn:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 afviselser 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 henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Vi samarbejder med JYSKE BANK

Vi kan derfor hjælpe, hvis I er i tvivl om, hvor meget I kan købe bolig for, eller ønsker et uforpligtende tilbud på finansieringen.

Lad os få en af Jyske Banks dygtige rådgivere til at kontakte jer - naturligvis ganske gratis og uforpligtende.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Herlufillevej 15, Herlufille, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 36525275
Ejerudgift/md.: kr. 2.697

Dato: 30.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.527	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.450.000
Grundskyld	kr.	7.393	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.991
Renovation	kr.	4.014	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.550
Tømning septiktank, ANSLÆT	kr.	1.800	I alt	kr.	2.482.541
Husforsikring	kr.	9.792			
Skorstensfejning	kr.	608	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	236	udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

32.370

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.976 md./ 155.711 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.539 md./ 126.471 år v/25,98%
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: 30.09.2025
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: Herlufillevej 15, Herlufille, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 36525275
Ejerudgift/md.: kr. 2.697

Dato: 30.09.2025

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
Nordea kredit/1% Obligationslån	Obligationslån	1.089.956	1.089.956	886.512	DKK	1	69.045	19,50	4,11			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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:

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

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.