



REAL

Lindhøjgårdsvej 60, Brøderup, 4733 Tappernøje

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	201
Kontantpris	3.950.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.745	Grund m2	1.011
Byggeår	2008	Energimærke	B

Sagsnr. **36525339**

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: Lindhøjgårdsvej 60, Brøderup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: 36525339
Ejerudgift/md.: kr. 1.745

Dato: 20.01.2026



Beskrivelse:

På en god adresse i Brøderup ligger denne villa med en funktionel indretning og en attraktiv beliggenhed tæt på motorvejsafkørsel, daginstitution, park og indkøb. Her overtager I nøglerne til et flot og velholdt hjem, der står helt klar til at danne rammen om jeres hverdag.

Ejendommen fremstår med et moderne udtryk og byder på vinduespartier, som sikrer et behageligt lysindfald i opholdsarealerne. Boligens naturlige samlingspunkt er det åbne opholdsrum, hvor køkken-alrum og stue er samlet i én indbydende helhed. Her er god plads til både spiseafdeling og sofaområde, og de store glaspartier skaber en glidende overgang til terrassen og haven. Køkkenet er centralt placeret og indrettet med en køkkenø, der giver ekstra arbejdsplads og binder rummet flot sammen.

Boligen rummer desuden fire værelser, hvoraf det ene har direkte adgang til et badeværelse med både bruseniche og spabad og derfor er oplagt som forældresoveværelse. Overfor finder I et walk-in-closet, som fuldender forældreafdelingen. Hertil kommer endnu et badeværelse med bruseniche samt en fordelingsgang, der skaber en god sammenhæng mellem rummene. Indearealerne afrundes af et praktisk bryggers med plads til vaskefaciliteter og opbevaring.

Udenfor venter flere terrasser, som ligger i naturlig forlængelse af huset og giver mulighed for at nyde udelivet dagen igennem. Haven er anlagt med græsplæne og enkelte træer og byder på god plads til både leg og afslapning. Som et ekstra plus rummer grunden et overdækket poolområde samt et hyggeligt bålsted, der tilfører ejendommen ekstra uderum og anvendelsesmuligheder.

Beliggenheden giver jer en rolig hverdag tæt på naturen og samtidig kort afstand til hverdagens fornødenheder. Fra hjemmet når I både indkøb, skole og dagtilbud inden for cirka én kilometer. Direkte adgang fra haven til Folkeskoven, og de gode tilkørselsforhold til motorvejsnettet gør det nemt at komme videre mod både Næstved og København.

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: Lindhøjgårdsvej 60, Brøderup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: 36525339
Ejerudgift/md.: kr. 1.745

Dato: 20.01.2026



Åbent køkken alrum



Flot kvalitetskøkken



Stort badeværelse



Badeværelse med brus



Lyst værelse



Hyggelig stue

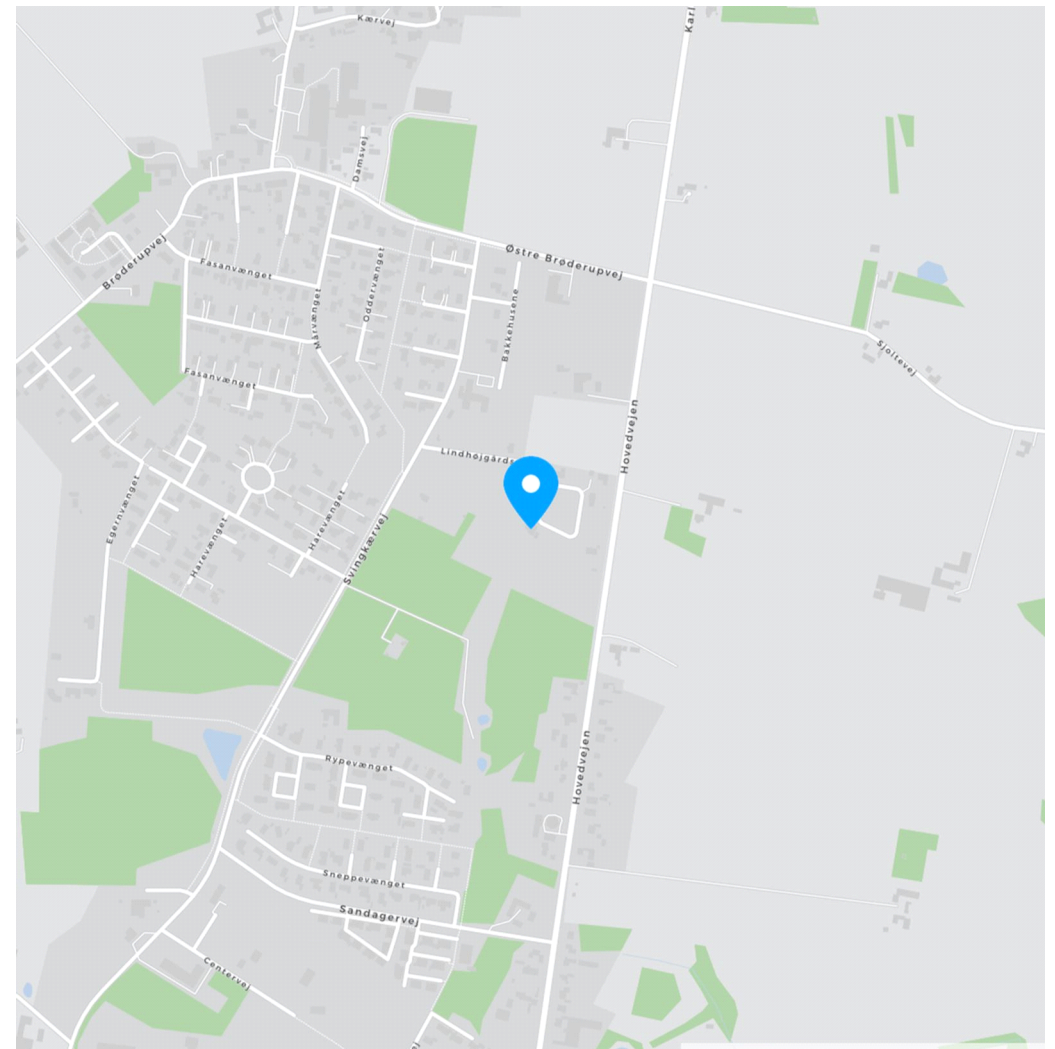
Adresse: Lindhøjgårdsvej 60, Brøderup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: 36525339
Ejerudgift/md.: kr. 1.745

Dato: 20.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Lindhøjgårdsvej 60, Brøderup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: 36525339
Ejerudgift/md.: kr. 1.745

Dato: 20.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	6 cm Brøderup By, Snesere
BFE-nr.:	10123665
Zonestatus:	Byzone
Vand:	NK forsyning
Vej:	Privat
Kloak:	NK forsyning
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.358.000 kr.
Grundværdi:	460.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.886.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	368.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.011 m ²
Boligareal i alt:	201 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	55 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 2025
Brøderup plannr. 2.1 BE4 2
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

Område til boliger og offentlige formål i Brøderup plannr. 2.84.6

Øvrige planer:

Kloakopland - ØKG2
Kloakopland - ØKG4
Varmeplan 2022-2030 plannr. 11249109

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.07.2007 lbnr. 19326-28 Tillægstekst Lokalplan 2.B4.6 Filnavn:
28_Ø-N_113

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: Lindhøjgårdsvej 60, Brøderup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: 36525339
Ejerudgift/md.: kr. 1.745

Dato: 20.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Storstrøm 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.

Skovbyggelinjer:

Ejendommen ligger indenfor skovbyggelinje. Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Indenfor byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens 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 salgsofstillingen 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 salgsofstillingens 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 B.



Adresse: Lindhøjgårdsvej 60, Brøderup, 4733 Tappernøje
 Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: 36525339
 Ejerudgift/md.: kr. 1.745

Dato: 20.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.621	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.950.000
Grundskyld	kr.	2.021	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.358
Renovation	kr.	3.499	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.550
Husforsikring	kr.	5.622	I alt	kr.	3.985.908
Rottebekæmpelse	kr.	172	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år		20.935			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.833 md./ 249.990 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.087 md./ 205.045 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 3,5% 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:

15.01.2026

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: Lindhøjgårdsvej 60, Brøderup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: 36525339
Ejerudgift/md.: kr. 1.745

Dato: 20.01.2026

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.753.078	1.812.428	1.790.085	DKK	2,6	116.247	22,25	2,98			Nej	
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	483.725	507.485	501.038	DKK	3,28	33.519	27,25	3,70			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Amerikansk køleskab, mrk. LG
Emhætte, mrk. Siemens
Ovn, mrk. Siemens
Keramisk kogeplade
Opvaskemaskine, mrk. Bosch
Vaskemaskine, mrk. AEG
Tørretumbler, mrk. AEG

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.