

Ulstrupvej 13, Ulstrup, 4160 Herlufmagle

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**105**
Kontant	**475.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.526**	Grund m^2	**972**
Byggeår	**1898**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **36526489**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülow

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

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: Ulstrupvej 13, Ulstrup, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 36526489
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 15.11.2026



Højt beliggende håndværkertilbud mellem markerne

Drømmen om at skabe sit helt eget får gode betingelser i denne højtliggende ejendom med udsigt over de åbne landskaber. Boligen fremstår som et regulært håndværkertilbud med behov for omfattende renovering, men netop dét giver en sjælden mulighed for at tænke stort og forme boligen præcis efter egne ønsker. Flere steder er arbejdet allerede påbegyndt, og de eksisterende rammer rummer et stærkt udgangspunkt for den køber, som kan se potentialet.

I sin nuværende form præsenterer stueplan sig med et åbent opholdsrum med entré, stue og køkken-alrum, et værelse og et badeværels samt en god førstesal. Potentialet er markant og giver plads til alt fra istandsættelse til nedrivning, hvor man virkelig får mulighed for at tænke kreativt.

Rolige omgivelser og den hævede placering på grunden giver en særlig fornemmelse af luft og afstand til hverdagens støj. Marker strækker sig lige foran ejendommen og skaber et grønt, frit udsyn året rundt. Ejendommen henvender sig til køberen med mod på et større projekt og lyst til at forme et hjem med personlighed.

Her skabes en fredelig base med naturen helt tæt på. Busforbindelse findes i Skelby cirka 1,4 kilometer fra ejendommen, mens de daglige indkøb og skole findes inden for ti minutters kørsel. Glumsø byder på togstation og blomstrende foreningsliv, og turen mod Næstved, Sorø eller Ringsted klares nemt med kun 20 minutter til og fra i bil. Samtidig bor man særdeles naturskønt mellem markerne og tæt på skovområder, så landligheden og den udprægede ro fylder i hverdagen.

Lyder det interessant? Kontakt RealMæglerne i dag og hør nærmere om de muligheder, der byder sig til på Ulstrupvej!

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Ulstrupvej 13, Ulstrup, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 36526489
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 15.11.2026



Gang



Gang



Stue



Badeværelse



Loft



Set fra haven

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

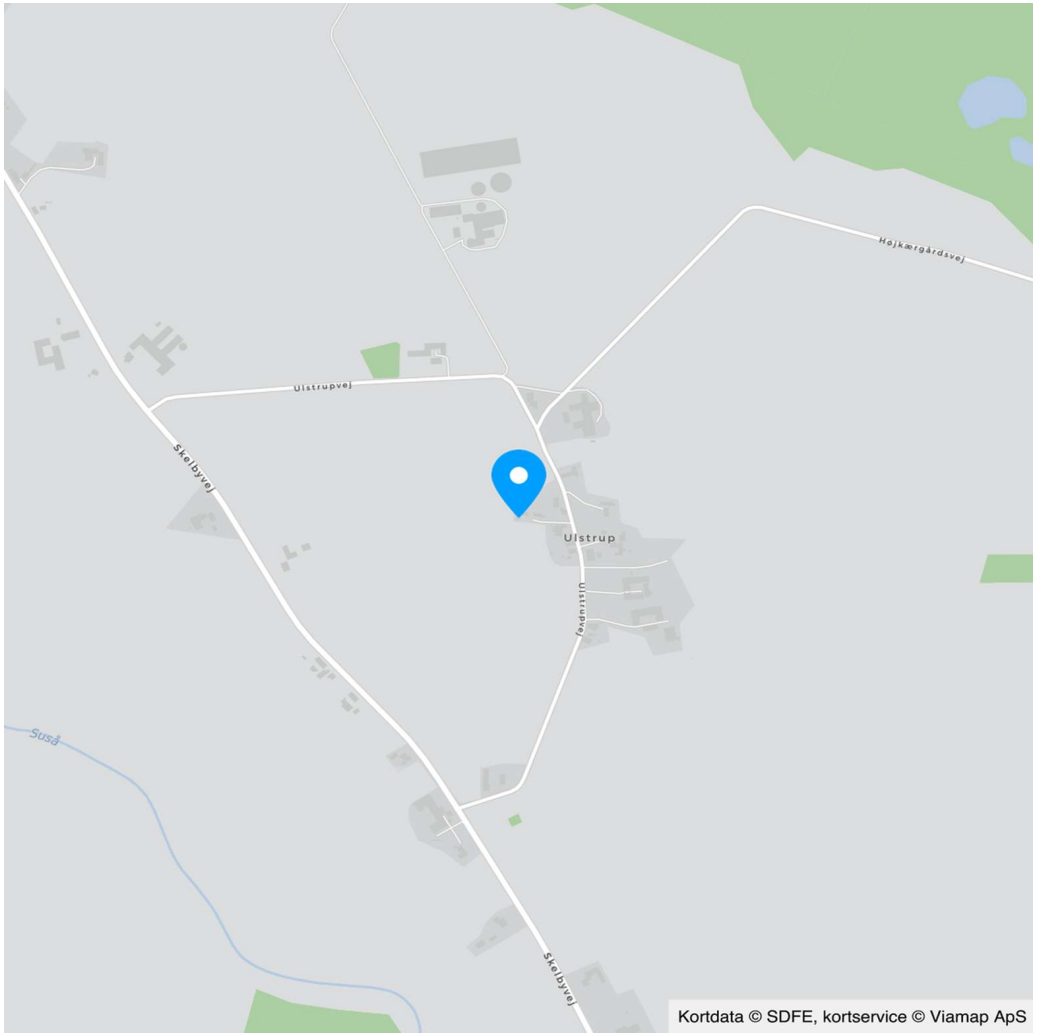
Adresse: Ulstrupvej 13, Ulstrup, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 36526489
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 15.11.2026



Alle plan (1x1)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Ulstrupvej 13, Ulstrup, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 36526489
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 15.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	2c Ulstrup By, Skelby
BFE-nr.:	2557885
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1898

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.060.000
Grundværdi:	557.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	848.000
Grundlag for grundskyld:	445.600

Arealer**

Grundareal:	972 m²
Boligareal i alt:	105 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udestue el. lign.:	35 m²
Udhus:	18 m²
Garage:	40 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
Ingen

Planer
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27

Ejendommen er tillige omfattet af;
Turismetillæg til Planstrategi 2016 (forslag) samt
Kommuneplan 2025 - se via link;
https://dokument.plandata.dk/11_11430386_1761836734660.pdf
Spildevandplan

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Ulstrupvej 13, Ulstrup, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 36526489
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 15.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.101 Forbrug: 925 ltr.
Udgiften er beregnet i år: 2021
Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr - Oliefyr
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der er på ejendommen et oliefyr, der ikke er funktionsdygtigt.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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

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

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Ulstrupvej 13, Ulstrup, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 36526489
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 15.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.325
Grundskyld	kr.	4.367
Kommunale ejendomsbidrag	kr.	3.624
Husforsikring - anslået	kr.	6.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.316

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	475.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.750
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	11.000
I alt	kr.	490.750

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte m.v., finansiering - herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., 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.

Jyske Bank

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Ulstrupvej 13, Ulstrup, 4160 Herlufmagle
Kontantpris: kr. 475.000

Sagsnr.: 36526489
Ejerudgift/md.: kr. 1.526

Dato: 15.11.2026

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. 1: hovedstol kr. 653.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen 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.

Standardfinansieringsforbehold
Køber kan ikke være sikker på, at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.
Derudover så kan der ikke optages realkreditbelåning, idet ejendommen ikke har et funktionsdygtigt køkken og bad.

Bevaringsværdi
Ejendommen er af Slots- og Kulturstyrelsen kategoriseret som 6

Spildevand
Der er afgivet påbud med frist til den 16.12.2024, da rensning skal forbedres til O - se ejendomsdatarapport herom.
Påbudsfrist er forlænget med 3 år regnet fra oprindelige påbudsdato. Ved ejerskift vil blive meddelt nyt påbud.

Brandforsikring
Ejendommen er ikke brandforsikret.

Oliefyr
Det gives ingen garanti på om oliefyret er funktionsdygtigt.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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. Velkommen hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.