

REAL



Møllehøjen 12, 4690 Haslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	161
Kontant	3.350.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.736	Grund m ²	1.143
Byggeår/ombygget	1979/1981	Energimærke	B

Sagsnr. **36526473**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülou

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: Møllehøjen 12, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 36526473
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 24.04.2026



Velholdt og rummeligt hus med god beliggenhed i Haslev

I smørhullet mellem Næstved og Køge ligger Haslev og denne fine mursten-sejendom fra 1979, der har en særdeles god beliggenhed på et lukket vej ikke langt fra centrum. Her skal du glæde dig til at se et charmerende og særdeles velholdt hus på 161 m² fordelt over ét plan, og mangler du opbevaringsplads, er der tilmed en kælder på 60 m². Den 1.143 m² store grund byder desuden på en garage samt en flot have med fine planter, havedam og solrige terrasser.

Indenfor venter et hyggeligt hjem, hvis glimrende rummelighed giver dig et væld af muligheder, når boligen skal indrettes. I stueplan bydes du velkommen af en entré, der ligger i direkte forbindelse til værelsesafdelingen med to badeværelser og fire værelser til store og små. Boligen har også et bryggers samt et pænt køkken, hvor der endda er udgang til én af terrasserne samt mulighed for at nyde de daglige måltider ved spisebordet. Vinkelstuen inviterer til samvær med sin gavmilde størrelse, og her vil du desuden værdsætte den charmerende pejseindsats og lysindfaldet fra flere verdenshjørner. Kælderen runder hjemmet af med fire disponible rum til flere formål.

Har du grønne fingre, kan du holde dem beskæftiget i den velanlagte og kuperede have, som, udover en havedam, byder på masser af bede med smukke planter. Om sommeren vil du desuden nyde at tilbringe de varme dage på terrasserne, som solen rammer på forskellige tidspunkter af dagen. Til huset hører også et skur samt en garage med værksted.

Ejendommen befinder sig på et lukket vej i Haslev, hvorfra du har nem adgang til alle dagligdagens gøremål. Bus og indkøb er inden for gåafstand, og i cykelafstand finder du midtbyens goder, togstation, daginstitution, Vests skolen, Vibeengskolen samt idrætsfaciliteter. Motorvejen er ni minutters kørsel herfra.

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 Olsen

Adresse: Møllehøjen 12, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 36526473
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 24.04.2026



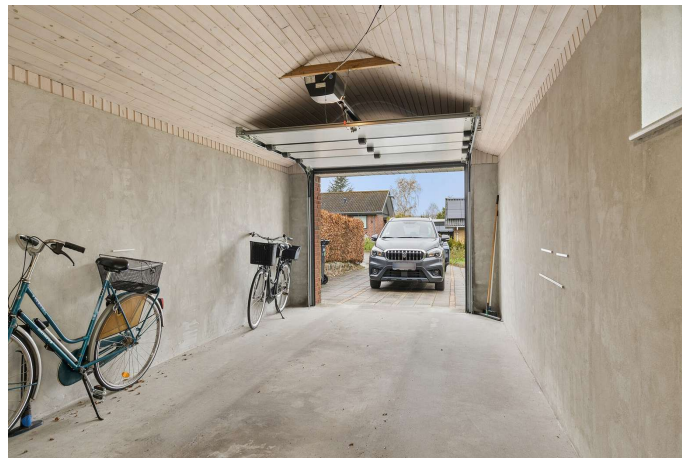
Hyggelig entre



Lyst og åbent køkken



Stor stue med pejs



God garage



Bryggers



Nydeligt badeværelse



Adresse: Møllehøjen 12, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.350.000

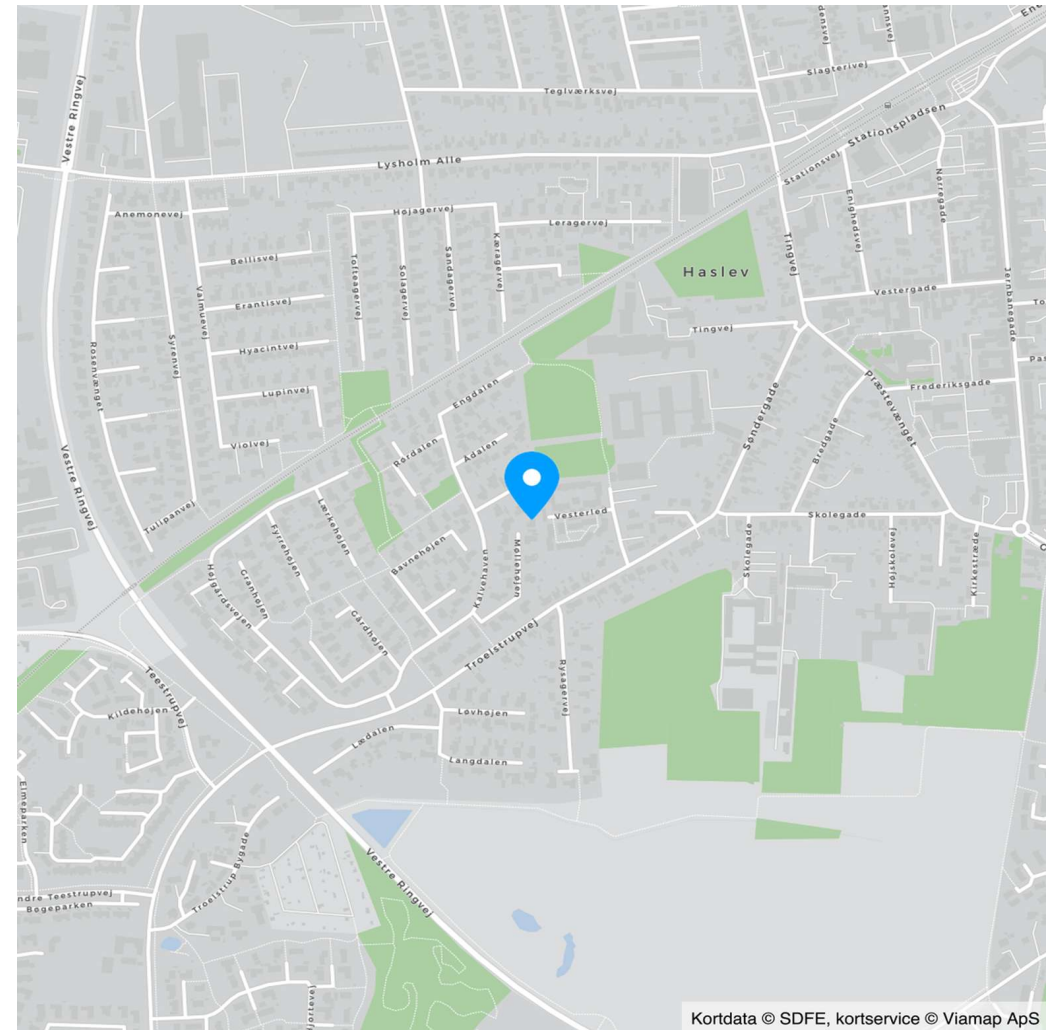
Sagsnr.: 36526473
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 24.04.2026



Vejledende tegning uden ansv.

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Møllehøjen 12, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 36526473
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 24.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 6fg Troelstrup By, Haslev
BFE-nr.: 2496080
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1979/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.822.000
Grundværdi: 1.303.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.257.600
Grundlag for grundskyld: 1.042.400

Arealer**

Grundareal: 1.143 m²
Boligareal i alt: 161 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 60 m²
Garage: 48 m²
Drivhus: 9 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: 13.09.1872 - Dok om vej mv, Oldtidsminder er forbeholdt det offentlige, jagtpassageret mv
- Nr. 2: 16.07.1920 - Dok om vindmøller mv
- Nr. 3: 10.06.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 4: 30.05.1978 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Planer

Kommuneplan - Planstrategi 2016 - Faxe
Kommuneplan - Planstrategi 2023
Kommuneplan - Planstrategi 2023 - dit liv, din fremtid, dit job
Kommuneplan - Temaplanstrategi 2017
Kommuneplan - Turisme 2020
Kommuneplan H-B8 - Højgårdsparken
Kommuneplan lokal agenda 2021 strategi
Kommuneplan Planstrategi
Lokalplan Højgårdsparken
Lokalplan Vesterled
Lokalplan Vesterled -

Tilbehør:

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

Fryser (Vestfrost), Komfur (Bosch), Køleskab (Gram), Opvaskemaskine (Aeg), Vaskemaskine (Siemens), Emhætte (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Møllehøjen 12, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 36526473
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 24.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.800 Forbrug: 9.652 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ifølge energimærke er der overskud fra solceller på 1.100 kr. p.a. som kan trækkes fra udgift.

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Møllehøjen 12, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 36526473
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 24.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.514	Kontantpris	kr.	3.350.000
Grundskyld	kr.	8.339	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.950
Renovation Faxe Forsyning	kr.	4.609	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
Rottebekæmpelse	kr.	214	I alt	kr.	3.382.884
Husforsikring	kr.	6.412			
Skorstensfejning anslået	kr.	750	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.		
Grundejerforening	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.838			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.221 md. / 218.647 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.534 md. / 174.413 år v/26,88 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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



Adresse: Møllehøjen 12, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 36526473
Ejerudgift/md.: kr. 2.736

Dato: 24.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

BBR

Der gøres opmærksom på, at der er afvigelser i BBR i henhold/som oplyst i tilstandsrapporten af 19.04.2026:

Overdækning på 8m2 er ikke registreret på BBR

STANDARDFINANSIERINGSFORBEHOLD

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

Fibernet

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

VI ARBEJDER 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 finansiering.

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

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. Velkommen hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.