

REAL



Engelstrupvej 4, Engelstrup, 4733 Tappernøje

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	123
Kontantpris	995.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.338	Grund m2	773
Byggear	1994	Energimærke	D

Sagsnr. **610-4625**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

Salgsopstilling

Formularens 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: Engelstrupvej 4, Engelstrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4625
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 28.10.2025



Beskrivelse:

VELHOLDT - GOD PLANLØSNING - STOR HAVE

Lidt uden for Tappernøje ligger denne velholdte villa fra 1994, som byder på en funktionel planløsning, en stor og velanlagt have samt en rolig beliggenhed tæt på både natur, hverdagspraktik og motorvej. Selve boligen er et nydelig og velholdt parcelhus med en fin planløsning til den lille familie.

Ejendommen befinder sig i den lille landsby Engelstrup, hvor der er kort afstand til dagligvareindkøb, skole, foreningsliv og offentlig transport, som alt sammen er tilgængelige i nærliggende Tappernøje. Desuden er I kun en kort køretur fra motorvejsnettet, hvilket i den grad tilgodeser pendleren.

Villaen er opført i ét plan og har en praktisk indretning med fokus på gode opholdsrum og funktionelle løsninger. Boligens hjerte er den rummelige vinkelstue, som har udgang til terrassen. Køkkenet tilstøder og byder ind med god plads til både madlavning og bespisning. Det er muligt at etablere ét samlet opholdsrum, såfremt I ønsker det.

Videre har I to værelser med et utal af indretningsmuligheder samt et badeværelse med bruseniche, et gæstetoilet, en stor entré og et praktisk bryggers samt et disponibelt rum med hver sin indgang. Villaen er fuldt funktionel, men der er uden tvivl mulighed for at sætte jeres eget præg på udtrykket.

Udvendigt fremstår ejendommen pæn og velholdt. Alt udvendigt træværk blev malet af en professionel malermester omkring 2020. Den store have er anlagt med græsplæne, bede, flotte prydbuske, en terrasse med aftensol, en integreret garage og en tæt hæk, der sikrer privatliv.

Dette er kort fortalt en solid og velindrettet bolig, der tilbyder både ro, plads og praktiske rammer for hverdagens liv.

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: Brian Christiansen

Adresse: Engelstrupvej 4, Engelstrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4625
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 28.10.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse



Gæstetoilet

Adresse: Engelstrupvej 4, Engelstrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4625
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 28.10.2025



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Engelstrupvej 4, Engelstrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4625
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 28.10.2025



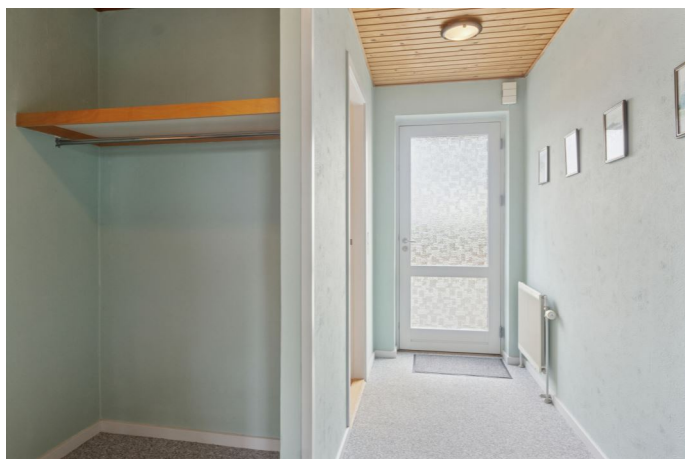
Værelse



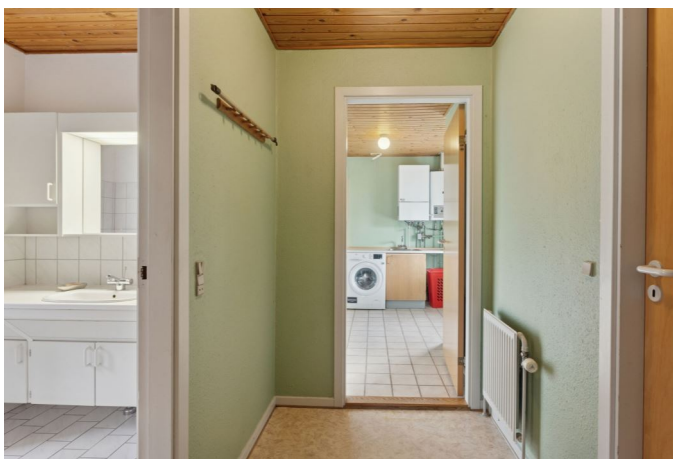
Bryggers



Disponibelt rum



Entre



Gang



Garage

Adresse: Engelstrupvej 4, Engelstrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4625
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 28.10.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Indkørsel

Adresse: Engelstrupvej 4, Engelstrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4625
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 28.10.2025



Terrasse



Have



Have



Have



Have

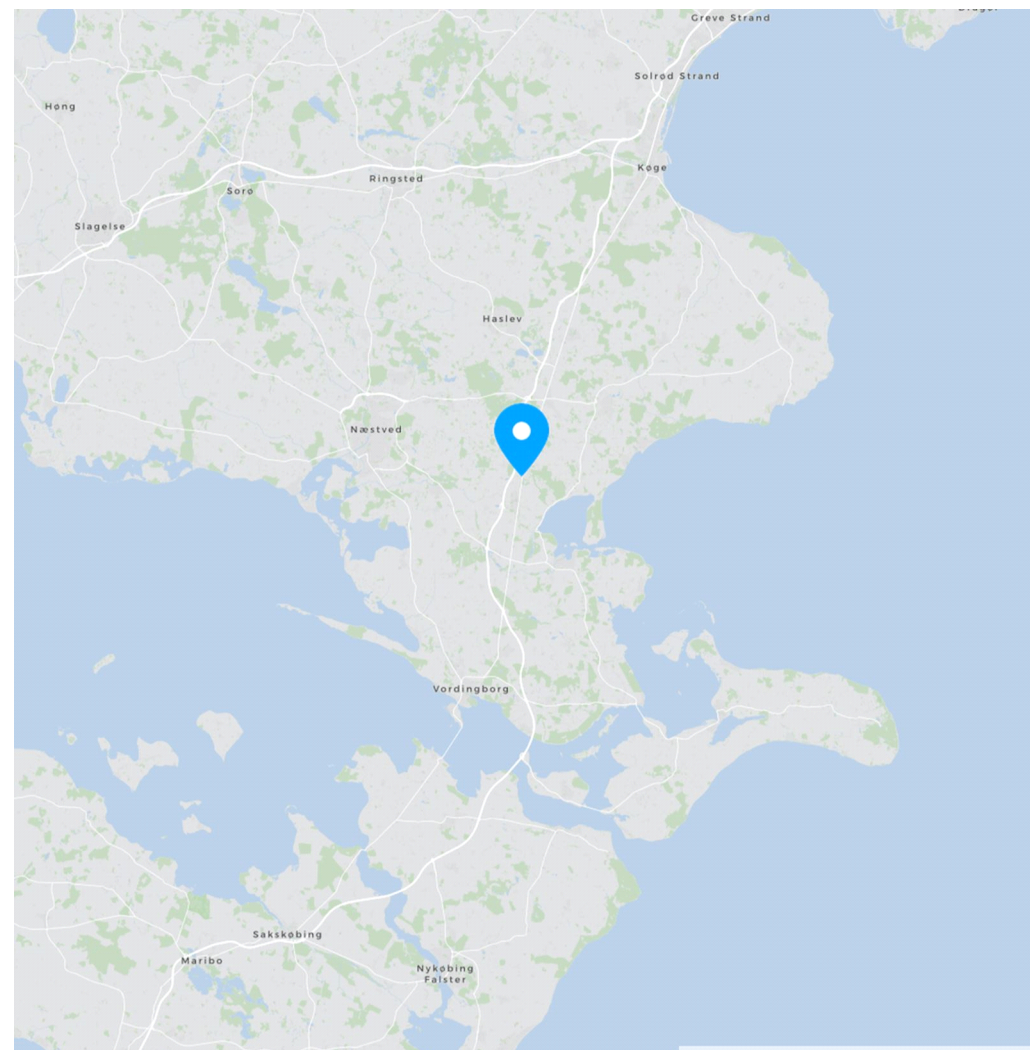


By

Adresse: Engelstrupvej 4, Engelstrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4625
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 28.10.2025

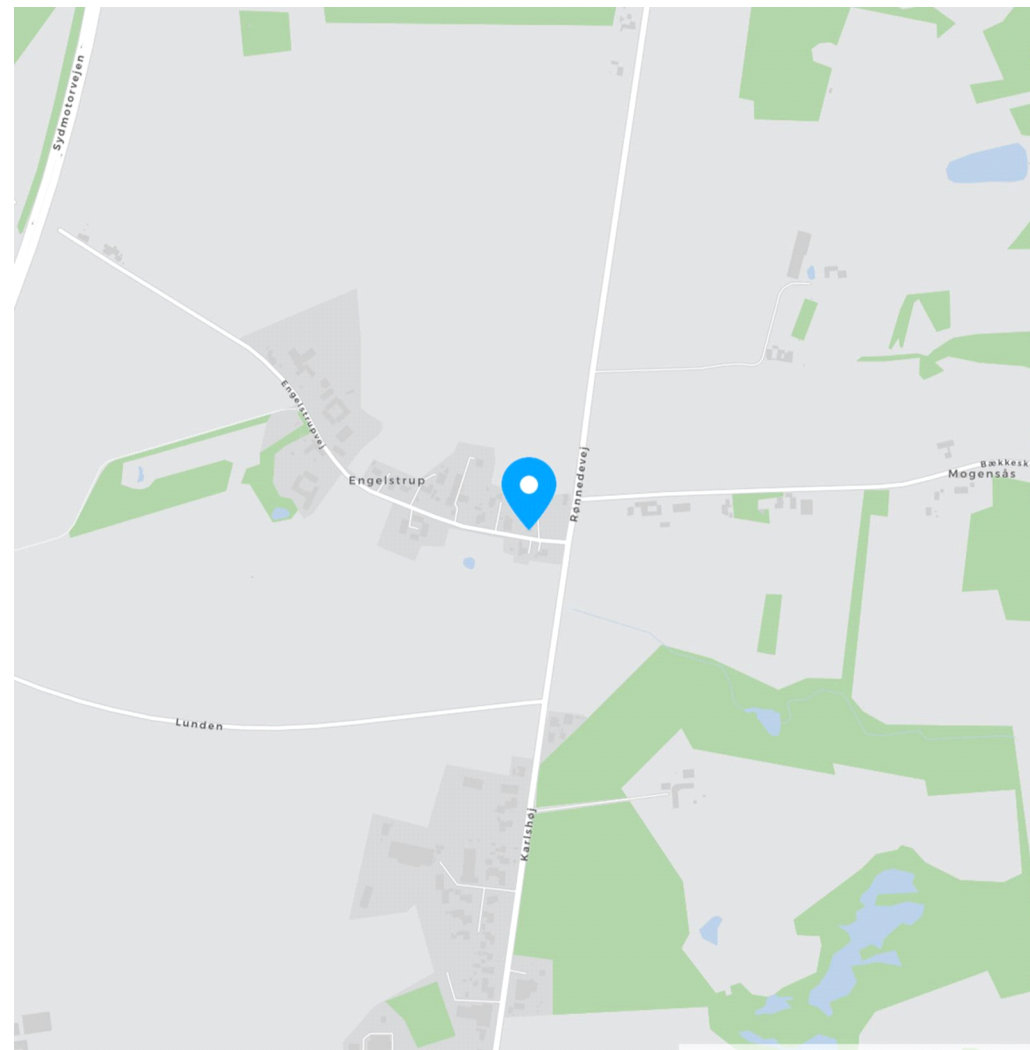
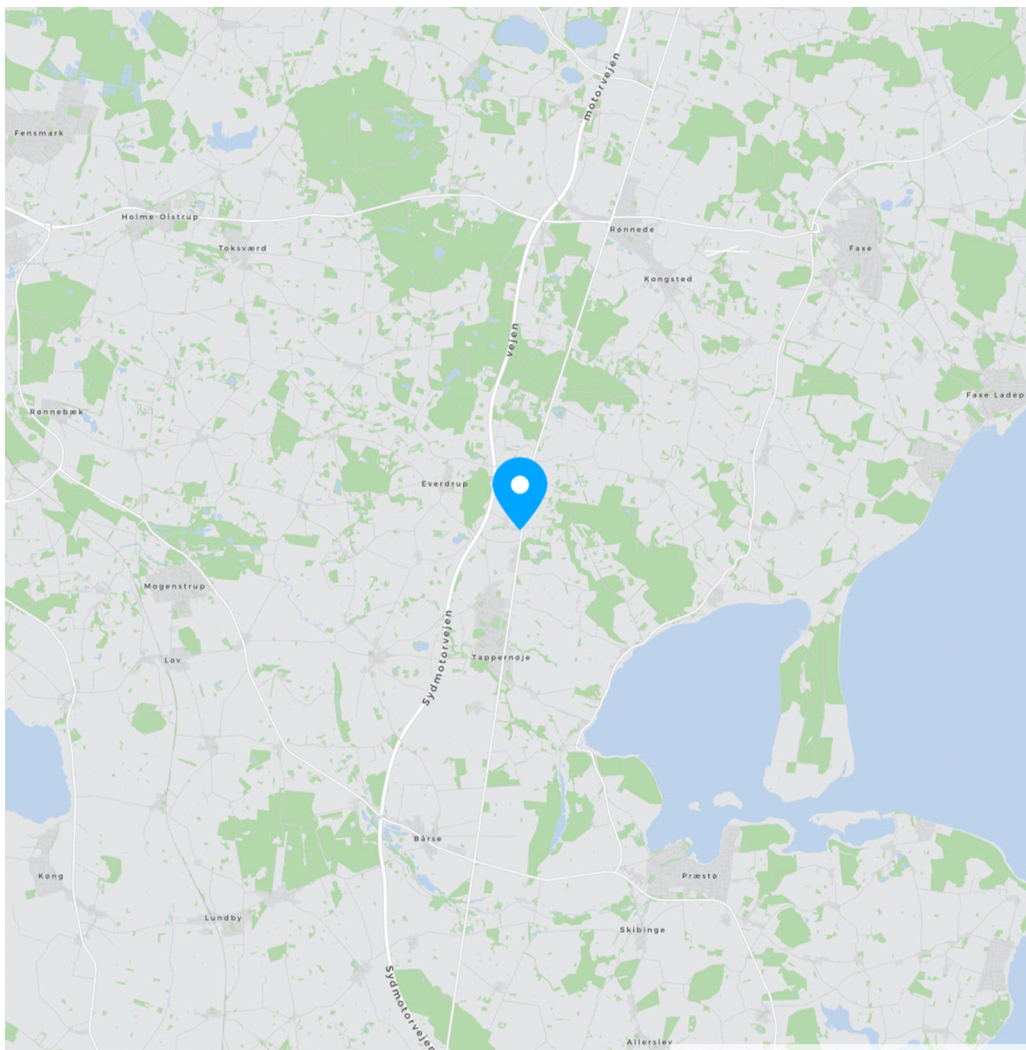


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Engelstrupvej 4, Engelstrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4625
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 28.10.2025





Adresse: Engelstrupvej 4, Engelstrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4625
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 28.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	2 c Engelstrup By, Everdrup
BFE-nr.:	7597379
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.435.000 kr.
Grundværdi:	398.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.148.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	318.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	773 m ²
Boligareal i alt:	123 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	19 m ²
Integreret Udhus:	9 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 27.07.1960 lbnr. 905196-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv

Kommuneplan - Kommuneplan 2021
Kommuneplan - Næstvedstrategien 2023-2035

Varmeplan - Varmeplan 2022-2030

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
AEG vaskemaskine, Gram fryser, Wasco køleskab, OBH microovn og Voss komfur. Gram opvaskemaskine medfølger, men virker ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Engelstrupvej 4, Engelstrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4625
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 28.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til police

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Topdanmark
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 16.400 Forbrug: 1.558,20 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Gasfyr.

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

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Varfeforsyning

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med forsyningsforbud mod el.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.



Adresse: Engelstrupvej 4, Engelstrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4625
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 28.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.855	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	3.120	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	2.929	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	4.014	I alt	kr.	1.010.346
Rottebekæmpelse	kr.	141			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

16.059

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.304 md./ 63.648 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.254 md./ 51.053 år v/27,32%
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 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: 28.10.2025
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:** Ingen.

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: Engelstrupvej 4, Engelstrup, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4625
Ejerudgift/md.: kr. 1.338

Dato: 28.10.2025

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: 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



Mød holdet bag dit boligsalg

Vi er en veletableret ejendomsmæglervirksomhed med mange års erfaring inden for branchen, hvilket bringer betydelige fordele for både vores sælgere og købere. Siden vores etablering i 1997 har vi benyttet et slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I løbet af 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en ekstraordinær aktivitet, men i 2022 har der været en tydelig afmatning både i antallet af salg og i salgspriserne. I 2023 ser vi frem til et spændende og lokalt mere stabilt boligmarked, som er mere i overensstemmelse med det normale. Ikke desto mindre vil vi fortsat opretholde et højt tempo til glæde for vores kunder, både købere og sælgere. Vi har nu rundet 2.300 solgte ejendomme og bibeholder stadig en markant høj anbefaling blandt sælgerne på boligsiden.dk.