



REAL

Grængebjergvej 13, Sneselev, 4250 Fuglebjerg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	141
Kontantpris	1.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.563	Grund m2	398
Byggeår/ombygget	1900/2006	Energimærke	D

Sagsnr. **36525309**

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.realmæglerne.dk/bybülów

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: Grængebjergvej 13, Sneselev, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36525309
Ejerudgift/md.: kr. 1.563

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

I Sneselev finder du denne villa fra år 1900 med et boligareal på 141 kvadratmeter og en grund på 398 kvadratmeter. Ejendommen er renoveret fra 2006 og frem og fremstår pæn og i god stand. Ejendommen er placeret i en mindre landsby med et aktivt lokalsamfund og kort afstand til både pasningsordning, skole og legeplads, mens naturen også er tæt på.

Bølgens køkken er placeret centralt og i åben forbindelse med alrum og stue, hvilket giver en naturlig sammenhæng i opholdsarealerne. Stuen har god plads til både spisebord og sofagruppe, og det hele bindes yderligere sammen af det fine og behagelige lysindfald, der strømmer ind ad de mange vinduer. Fra alrummet er der udgang til en stor dobbelt carport.

Boligen er indrettet i to plan. I stueplan er der gulvarme i alle rum og du træder ind i en entré, der også fungerer med bryggers, hvor der er rigelig plads til vaskefaciliteter og håndtering af vasketøj. Videre herfra ligger et badeværelse med brus. På første sal findes en repos, som fordeler til to værelser. Begge værelser er rummelige og åbent til kip og kan anvendes som soveværelse, børneværelse eller kontor afhængigt af behov.

Til ejendommen hører desuden en garage med direkte forbindelse til boligen samt et separat skur, som giver ekstra opbevaringsplads. Udendørs rummer grunden en overskuelig have med plads til hygge. Ejendommen opvarmes med et nyere pillefyr.

Ejendommen henvender sig til købere, der ønsker en funktionel bolig med en planløsning, der rummer både familie- og fritidsbehov, i et nærmiljø med kort afstand til hverdagens faciliteter, og som ønsker en ejendom som er nem at holde.

Kontakt os for en fremvisning allerede i dag.

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: Grængebjergvej 13, Sneselev, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36525309
Ejerudgift/md.: kr. 1.563

Dato: 04.12.2025



Charmerende køkken



Lyst køkken-almrum



Hyggelig stue



Romantisk badeværelse



Rummeligt soveværelse



Praktisk bryggers

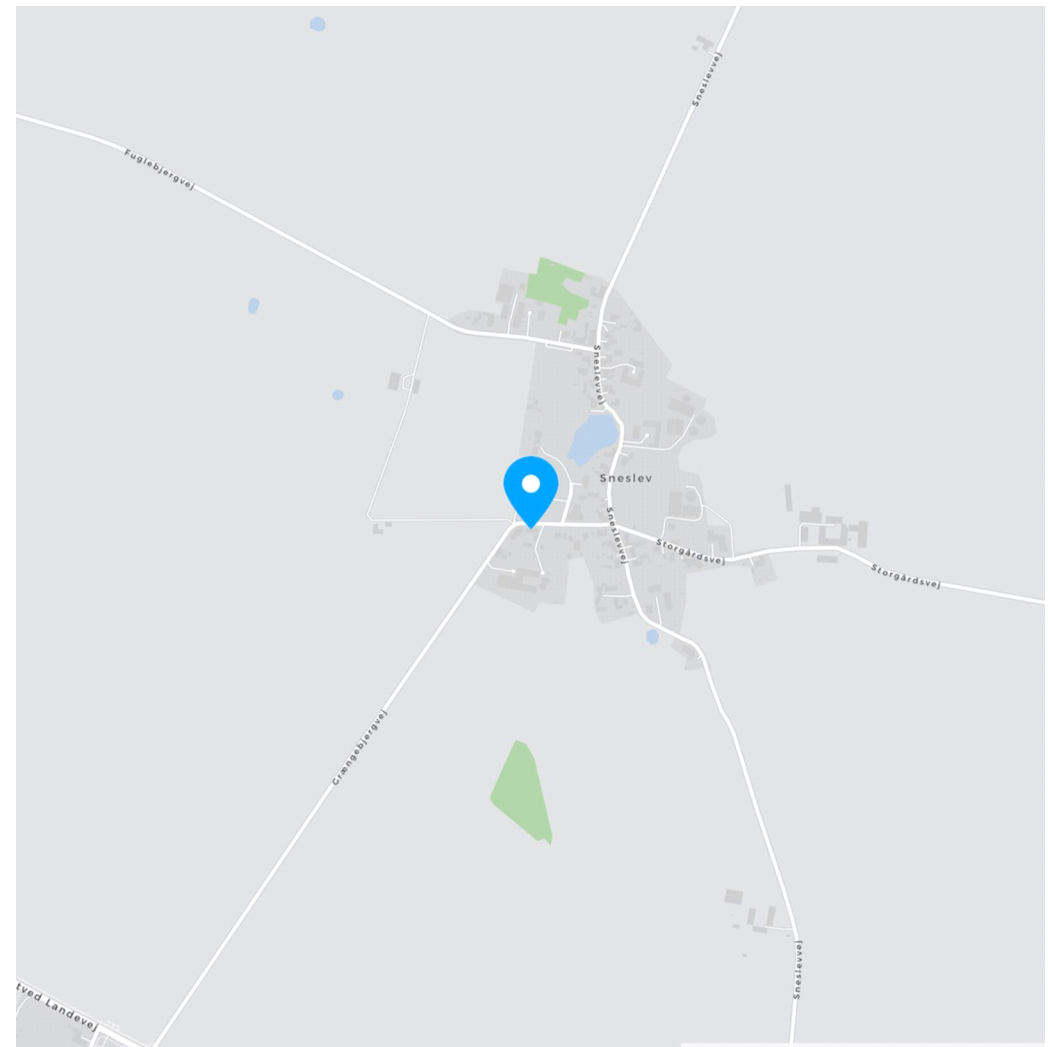
Adresse: Grængebjergvej 13, Sneselev, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36525309
Ejerudgift/md.: kr. 1.563

Dato: 04.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Grængebjergvej 13, Sneslev, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36525309
Ejerudgift/md.: kr. 1.563

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	37 c Sneslev By, Førslöv
BFE-nr.:	2520516
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Sneslev Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	NK-Forsyning / Envafors
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1900/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.073.000 kr.
Grundværdi:	313.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	858.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	250.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	398 m ²
Boligareal i alt:	141 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	52 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	19 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
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

Ingen

Andre planer:

Spildevandsplan

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 912782-23 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 912783-23 Tillægstekst Dok om brønd mv
Nr. 3 lyst d. 19.01.1910 lbnr. 912784-23 Tillægstekst Dok om brønd mv
Nr. 4 lyst d. 03.08.1954 lbnr. 912785-23 Tillægstekst Dok om vandværk mv Filnavn: 23_S_421

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: Grængebjergvej 13, Sneselev, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36525309
Ejerudgift/md.: kr. 1.563

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 10.380 Forbrug: 4,00 Ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: 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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet:

Der er indlagt fibernet på ejendommen

Afviqelser i forhold til BBR og tilstandsrapport:

Der gøres opmærksom på, at der er afviqelser i BBR i henhold/som oplyst til tilstandsrapport af d. 07.09.2025: Carport/udhus 30m er ikke registreret på BBR.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 afviqelser 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 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.



Adresse: Grængebjergvej 13, Snesev, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36525309
Ejerudgift/md.: kr. 1.563

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.378	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	2.454	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Renovation	kr.	5.244	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Husforsikring	kr.	5.336		kr.	1.732
Skorstensfejning	kr.	1.230		kr.	
Rottebekæmpelse	kr.	118	I alt	kr.	1.415.051
			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 18.760

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.372 md./ 88.464 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.991 md./ 71.898 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: 03.12.2025
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: Grængebjergvej 13, Sneselev, 4250 Fuglebjerg
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 36525309
Ejerudgift/md.: kr. 1.563

Dato: 04.12.2025

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
Realkredit Danmark/0,5% Obligationslån	Obligationslån	118.031	118.031	121.271	DKK	0,5	84.250	1,75	8,03			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køle- fryseskab, mrk. Blomberg
Emhætte
Ovn, mrk. Blomberg
Keramisk bordkomfur
Opvaskemaskine, mrk. Bosch
Vaskemaskine, mrk. Samsung
Tørretumbler, mrk. Beko

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.