



REAL

Mikkels Banke 9, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	73
Kontant	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.506	Grund m ²	921
Byggeår	1996		

Sagsnr. **36525173**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

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

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: Mikkels Banke 9, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 36525173
Ejerudgift/md.: kr. 1.506

Dato: 30.06.2026



Unik mulighed i Karrebæk – moderniser eller byg jeres drømmehjem med fjordudsigt

Drømmer I om en bolig med sjæl, fantastisk beliggenhed og mulighed for at sætte jeres eget præg, eller måske bygge helt nyt?

Fra det øjeblik I ankommer, mødes I af en betagende udsigt over Karrebæk Fjord. Boligen ligger på en lukket vej – perfekt for jer, der ønsker privatliv og naturskønne omgivelser.

Der ligger i dag en ejendom, hvor der er påbegyndt modernisering, som man kan vælge at færdiggøre efter egne ønsker.

I kan også vælge at rive denne ejendom ned, og opføre en helt ny ejendom med panoramaudsigt over fjorden.

Udendørs venter en dejlig, lukket have med god plads til afslapning, leg og hyggelige stunder.

Indkørslen til grunden er forholdsvis smal, men der er stadig mulighed for parkering lige først på grunden med en mindre bil.

Beliggenheden er noget helt særligt. I bor direkte ud til fjorden, tæt på natur, skønne bade steder og hyggelige Enø. Stop forbi den lokale fiskehandler og tag friskfanget fisk med hjem til aftensmaden. Dagligdagens bekvemmeligheder er også tæt på – indkøb, skole og sportsklubber nås nemt på cykel, og Næstved centrum ligger kun 15 minutters kørsel væk.

Her er masser af potentiale – hvad enten I er håndværkere til færdiggørelse eller drømmer om et helt nyt projekt i naturskønne omgivelser.

Kontakt os for en fremvisning – og oplev denne fantastiske beliggenhed!

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

Adresse: Mikkels Banke 9, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 36525173
Ejerudgift/md.: kr. 1.506

Dato: 30.06.2026



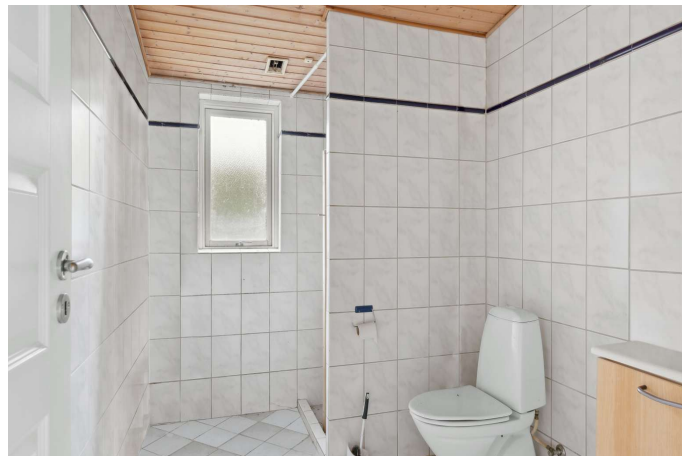
Kig fra stuen



Stue



Stue åbent til kommende køkken



Badeværelse



Værelse



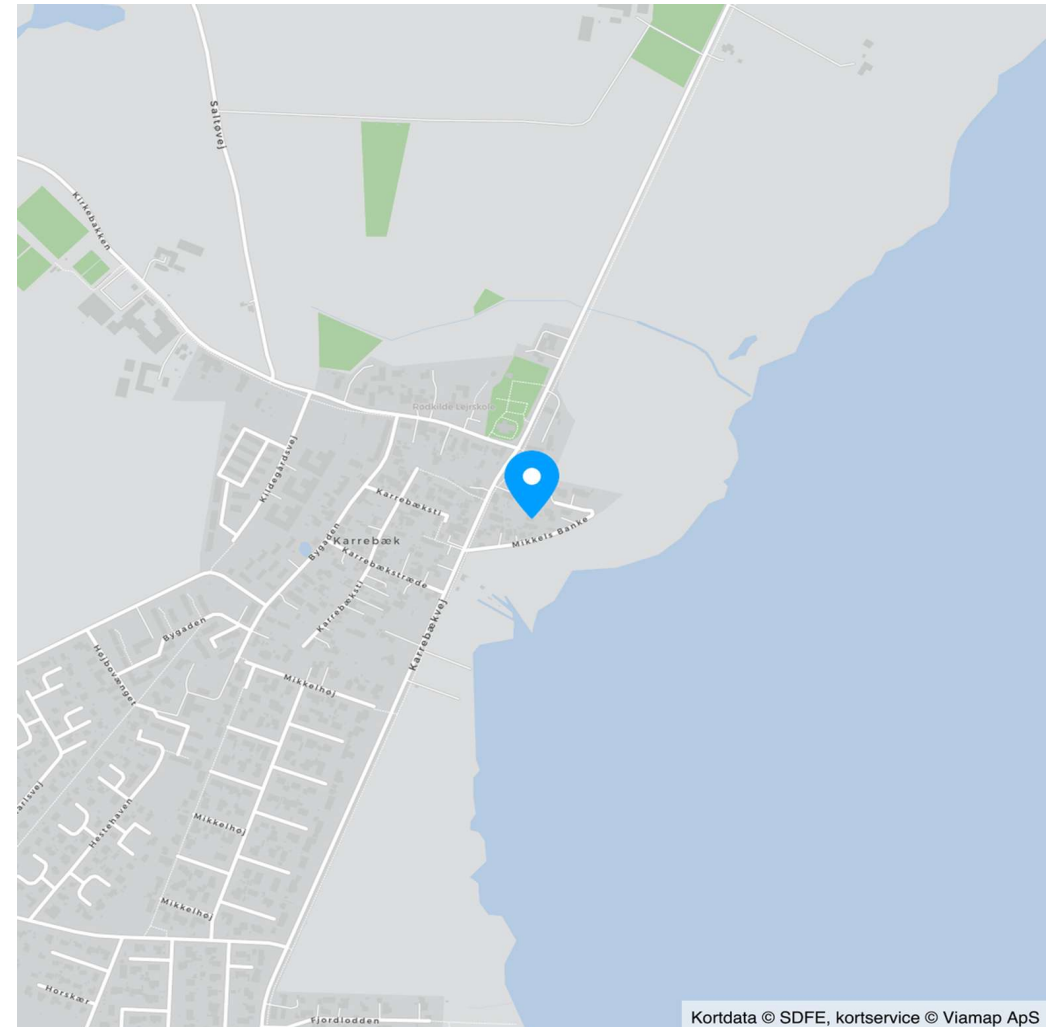
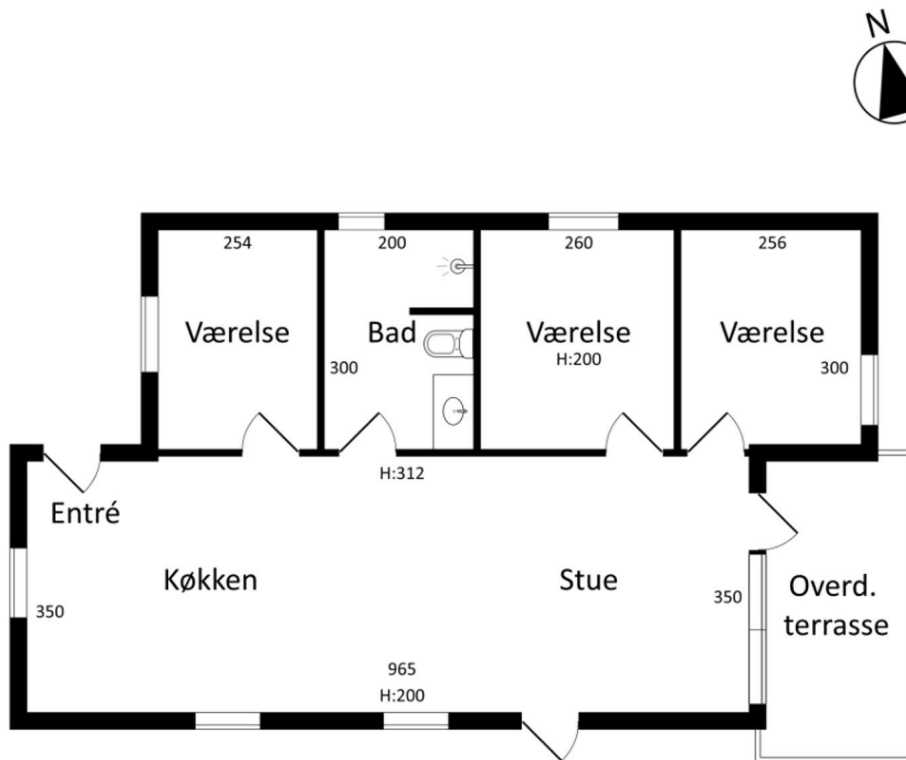
Værelse



Adresse: Mikkels Banke 9, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 36525173
Ejerudgift/md.: kr. 1.506

Dato: 30.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Mikkels Banke 9, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 36525173
Ejerudgift/md.: kr. 1.506

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	64b Karrebæk By, Karrebæk
BFE-nr.:	2527759
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.505.000
Grundværdi:	517.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.204.000
Grundlag for grundskyld:	413.600

Arealer**

Grundareal:	921 m ²
Boligareal i alt:	73 m ²

Øvrige arealer:

** 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. : 30.06.2026 -
- Nr. 1: 14.09.1940 - Dok om byggelinier mv -
- Nr. 2: 24.04.1978 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 08.08.2000 - Lokalplan nr B23.1-4.
- Nr. 4: 09.04.2002 - Dok.om el-anlæg Ikke til hinder for prioritering

Planer

Kommuneplan 6.1 BE23.1.1 - Karrebæk
Lokalplan 004 - 004 Bevarende lokalplan for de centrale byområder i Karrebæk og Karrebæksminde
Næstved Strategien 2023-2035
Spildevandsplan
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Varmeplan 2022-2030 Karrebæk og Karrebæksminde

Ejendommen er tillige omfattet af kommuneplan 2025 samt Turismetillæg til Planstrategi 2016 (forslag).

Tilbehør:

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

Ingen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Mikkels Banke 9, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 36525173
Ejerudgift/md.: kr. 1.506

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos LB Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Ingen

Ejendommens primære varmekilde: Ingen

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra:

Der er pt. ingen varmekilde på ejendommen.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Mikkel's Banke 9, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 36525173
Ejerudgift/md.: kr. 1.506

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	6.140
Grundskyld	kr.	4.053
Renovation	kr.	3.499
Husforsikring	kr.	4.297
Rottebekæmpelse	kr.	87

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.720
I alt	kr.	1.513.570

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 18.077

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: Mikkels Banke 9, Karrebæk, 4736 Karrebæksminde
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 36525173
Ejerudgift/md.: kr. 1.506

Dato: 30.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Fibernet

Der er ikke indlagt fibernet på ejendommen.

Beskyttet natur

Der er på ejendommen registreret beskyttet natur i form af strandeng.

Fuglebeskyttelsesområde

Karrebæk, Dybsø og Avnø Fjorde - nr. 81

NATURA 2000 - Habitatområder

Havet og kysten mellem Karrebæk Fjord og Knudshoved Odde - nr. 148

Ramsar områder

Karrebæk, Dybsø og Avnø Fjorde -. nr. 20

Kirkebyggelinje

Ejendommen ligger indenfor en kirkebyggelinje.

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Linjen skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Områdeklassificering

Da området er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenat. Lette forurenat er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium med under kriterierne for kortlægning som forurenat.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

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.