

REAL



Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	252
Kontant	1.695.000	Værelser	8
Ejerudgift	1.648	Grund m ²	1.275
Byggeår/ombygget	1780/1978	Energimærke	E

Sagsnr. **610-4455**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / www.realmæglerne.dk/præstø

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: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 11.05.2026



CHARMERENDE EJENDOM - MULIGHED FOR TO FAMILIER ELLER ERHVERV

Drømmer I om at bo to familier side om side, eller har I måske lyst til at drive Bed & Breakfast, kontor eller andet erhverv fra hjemmet? Denne charmerende ejendom i Store Røttinge er løsningen! Med to sammenbyggede huse, begge udstyret med køkken og bad, giver ejendommen utallige muligheder for fleksible boligformer.

I træder ud i en vidunderlig solrig have, hvor naturen er jeres nærmeste nabo. Den hyggelige landsby, kun 1,5 km fra Tappernøje og Brøderup, byder på både skole, dagtilbud og supermarked. Den naturskønne beliggenhed med grønne marker, skov og søer er perfekt for naturelskere, og Præstø Fjord er kun en cykeltur væk. Ønsker I at opleve Præstø's charmerende bymidte, tager det kun 10 minutters kørsel i bil.

Ejendommens historie går helt tilbage til 1780, og den ældste bygning har et smukt stråtag, der tilføjer ekstra charme. Hver bolig er opført med førstesal og byder på et samlet boligareal på 252 m². Det stråtedekte hus rummer blandt andet et lyst køkken med terrassedør og to værelser, mens førstesalen indeholder et ekstra værelse og en dejlig stue med kiploft og synlige hanebånd. Huset har også et badeværelse og et praktisk depotrum. Mellem de to huse er der et praktisk gangareal med bryggers. I hus nummer to finder I et stort spisekøkken, der er åbent mod en hyggelig stue med trægulv og synlige loftsbjælker. Her er også en brændeovn og en smuk glaskarnap. Denne boligafdeling rummer desuden tre gode værelser, et gæstetoilet og et badeværelse.

Haven er en sand oase – frodig og idyllisk anlagt med stensætninger, en charmerende havedam og flere solkroge og terrasser. Den store træterrasse med pergola og vinplanter er et perfekt sted at nyde solskinnet, og et af de gamle bygninger er blevet forvandlet til et skønt orangeri. Derudover finder I flere udhuse og skure, som giver ekstra opbevaringsmuligheder.

Kort sagt, en ejendom, der tilbyder både plads, charme og muligheder – perfekt til jer, der søger et hjem med historie, masser af liv og god 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: Brian Christiansen

Adresse: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

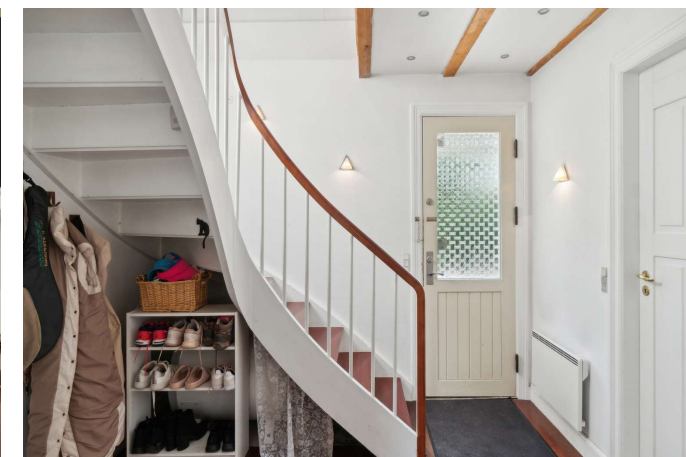
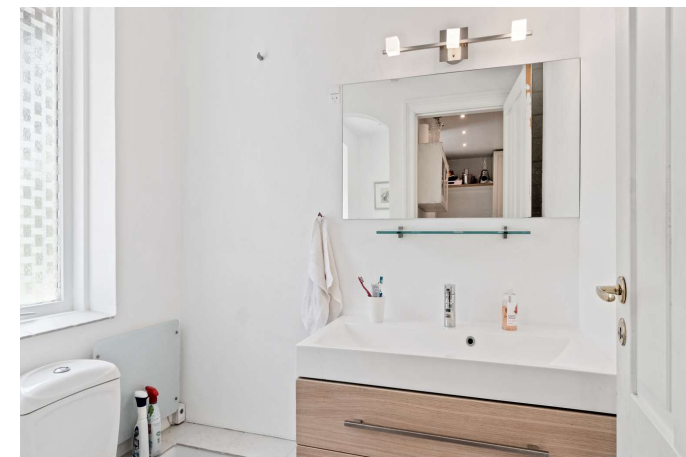
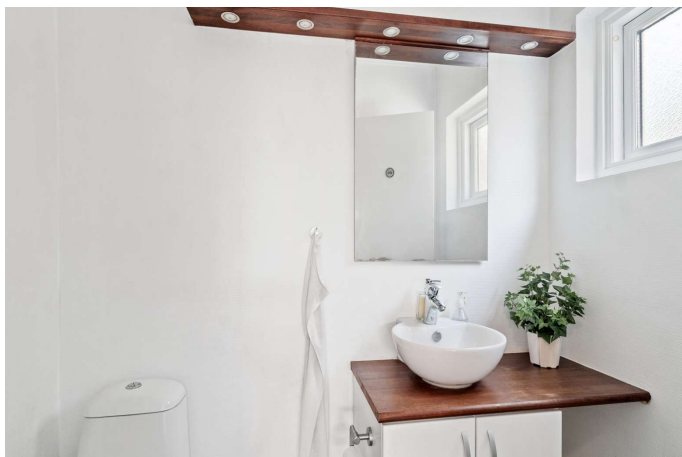
Dato: 11.05.2026



Adresse: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 11.05.2026

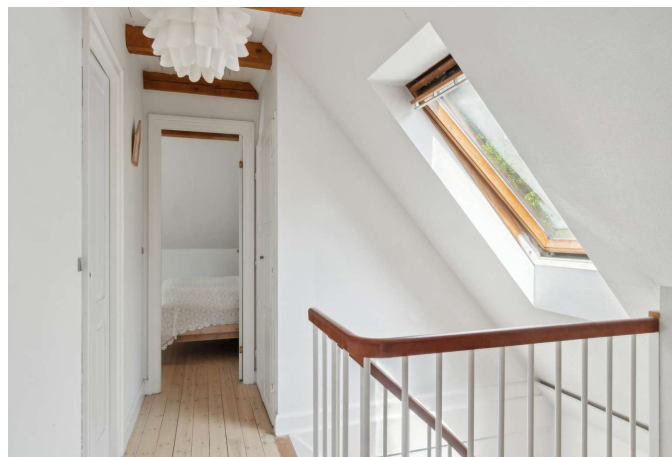




Adresse: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 11.05.2026

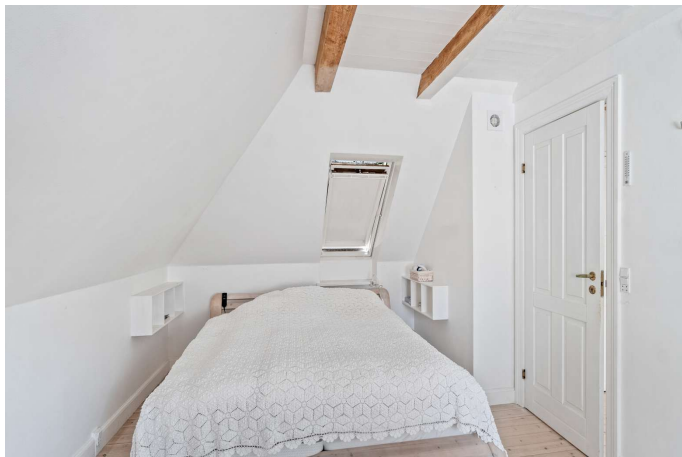




Adresse: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 11.05.2026



Adresse: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

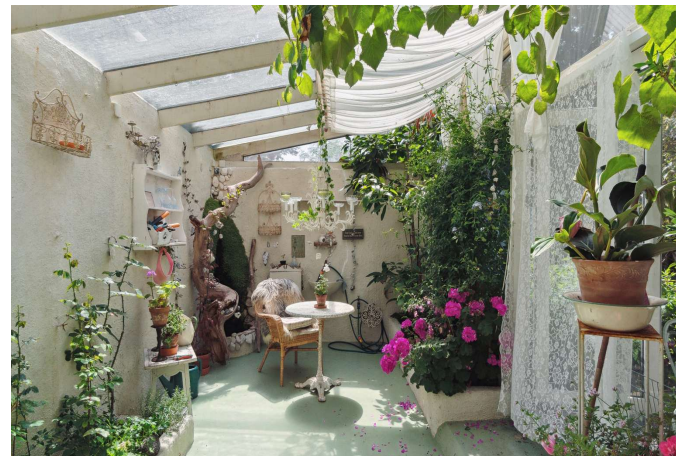
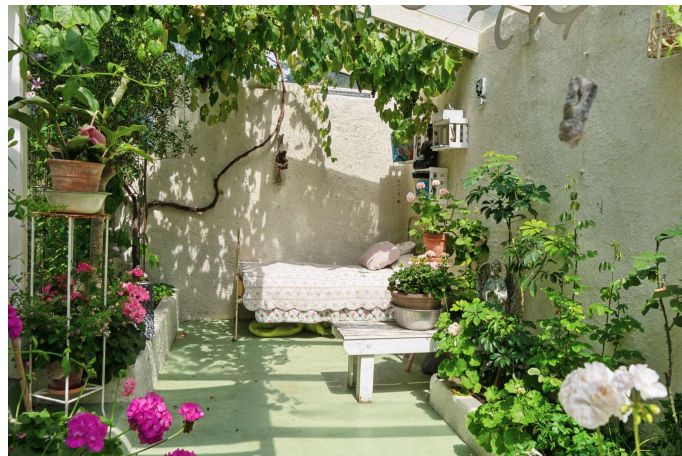
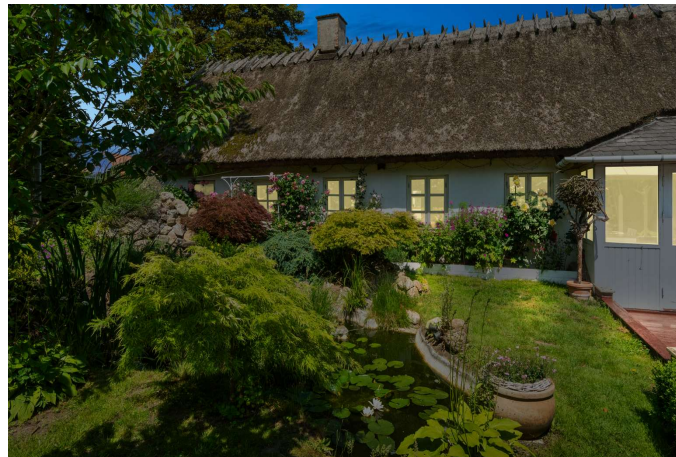
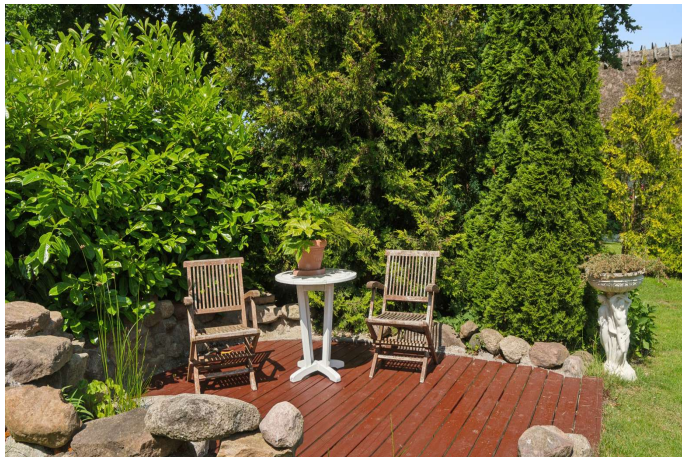
Dato: 11.05.2026



Adresse: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 11.05.2026





Adresse: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455
 Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 11.05.2026



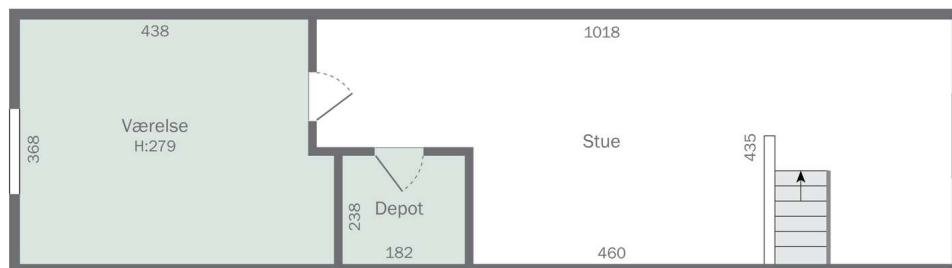
Adresse: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455
 Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 11.05.2026



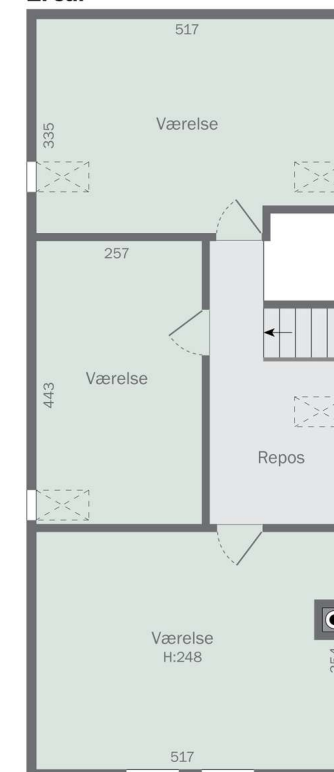
1. sal



Vejledende tegning uden ansvar



1. sal



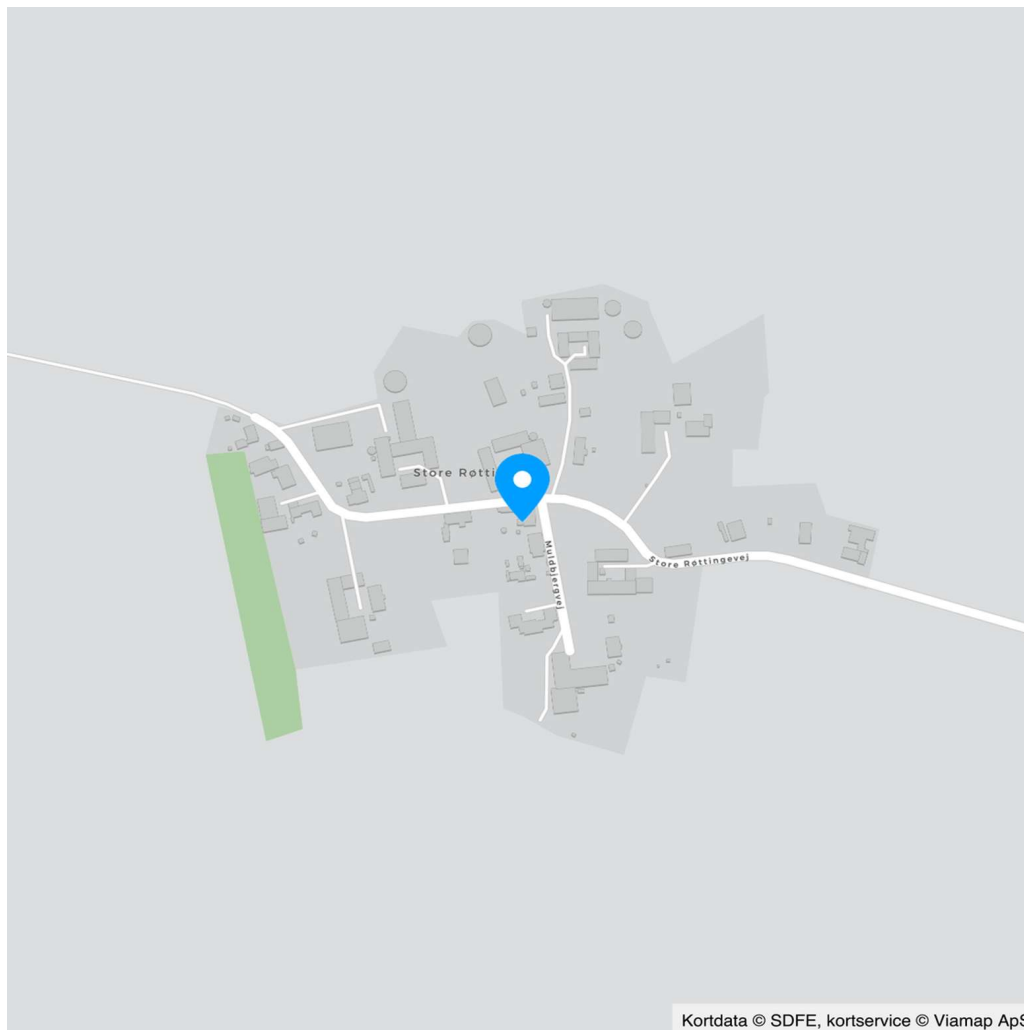
Vejledende tegning uden ansvar



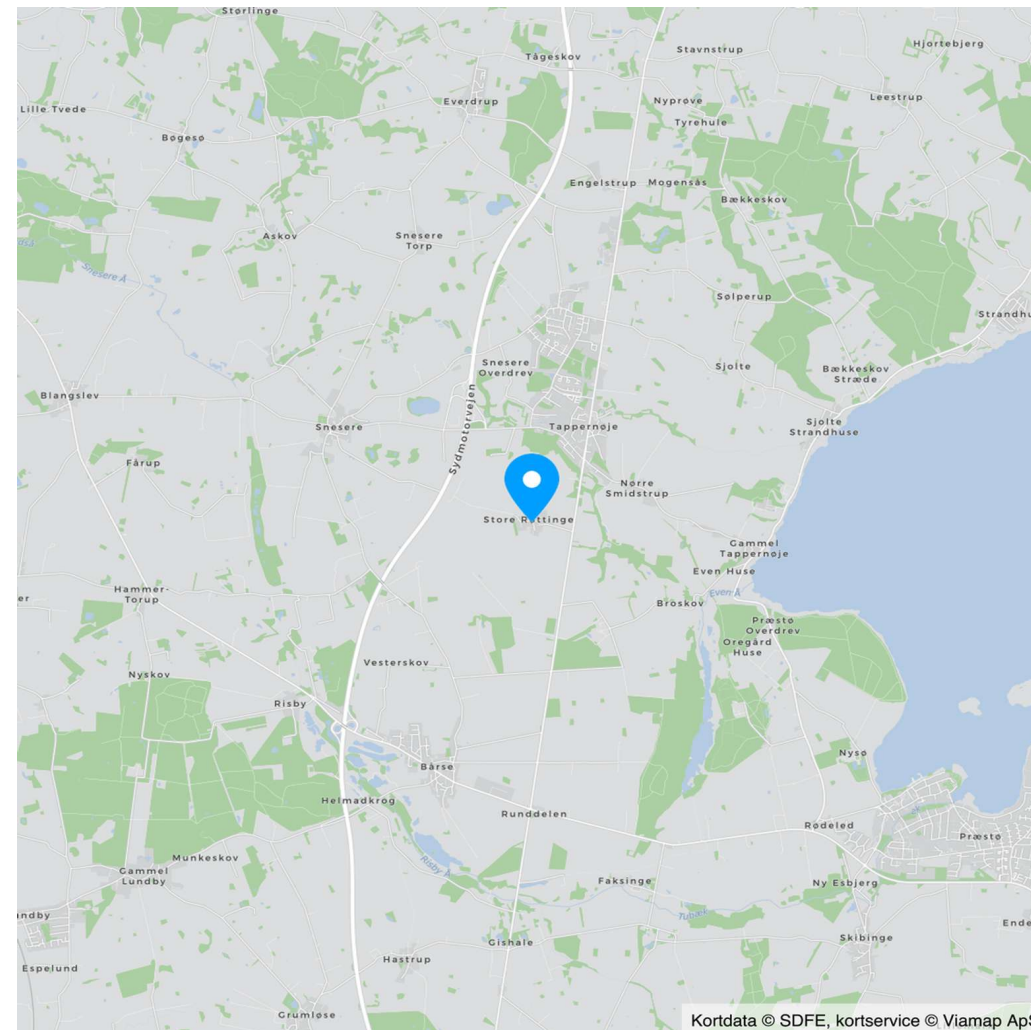
Adresse: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 11.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 12a St. Røttinge By, Snesere
BFE-nr.: 2550171
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1780/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.741.000
Grundværdi: 562.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.392.800
Grundlag for grundskyld: 449.600

Arealer**

Grundareal: 1.275 m²
Boligareal i alt: 252 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 29 m²
Overdækning (ej BBR): 39 m²
Drivhus (ej BBR): 22 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: 12.07.1917 - Dok om jagtpassageret mv
- Nr. 2: 28.04.1948 - Dok om byggelinier mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Miele Køle/fryseskab, Siemens fryser, Siemens ovn, Siemens keramisk kogeplade, Siemens emhætte og Miele opvaske-maskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatterEjendomsværdi, 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 37.000 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: El-varme og brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

BBR

Hønsehus på anslået 15 m², drivhus på anslået 22 m², overdækket terrasse på anslået 17 m² og overdækninger på anslået 22 m² er ikke angivet på BBR og køber vil overtage disse som sådan.

Spildevandsplaner

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdata-rapport er beliggende indenfor et område, hvor der er udpeget rensklasse.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

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: Energimærke E

Adresse: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455
 Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Renovation
 Skorstensfejning
 Rottebekæmpelse
 Husforsikring

kr. 7.103
 kr. 4.406
 kr. 5.200
 kr. 650
 kr. 150
 kr. 2.266

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
 Tinglysningsafgift af skødet
 Halv ejerskifteforsikringspræmie
 I alt

kr. 1.695.000
 kr. 12.050
 kr. 15.384
 kr. 1.722.434

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. 19.775

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: Muldbjergvej 2, Store Røttinge, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4455
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 11.05.2026

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:

Nr. 3: hovedstol kr. 510.000

Nr. 4: hovedstol kr. 247.000

Nr. 5: hovedstol kr. 297.000

Nr. 6: hovedstol kr. 510.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 arbejder vi dagligt for vores slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en helt ekstraordinær aktivitet, hvorefter der i 2022 viste sig en tydelig afmatning både i antal handler og i salgspriserne. Heldigvis viste 2023 allerede vejen til et mere stabilt boligmarked i overensstemmelse med det normale og en optur har igen holdt sit indtog i 2024 og 2025. Vi fastholder derfor et højt tempo i 2026 til glæde for vores kunder og vi har nu rundet 2.489 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk