

Sørupvej 15, 4684 Holmegaard

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**634**
Kontant	**8.345.000**	Værelser	**22**
Ejerudgift	**7.368**	Grund m^2	**4.721**
Byggeår	**1869**	Energimærke	**F**

Sagsnr. **36525411**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülow

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

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: Sørupvej 15, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 8.345.000
Sagsnr.: 36525411
Ejerudgift/md.: kr. 7.368
Dato: 31.10.2026



Stor ejendom med mange muligheder i naturskønne omgivelser

Denne store ejendom er som skabt til jer, der ønsker at bo mange sammen i fredelige, naturskønne omgivelser. Den ligger lige syd for Gisselfeld Skovene i rolige omgivelser og er i dag indrettet som bosted, omend planløsningen gør den oplagt som flerfamilie-ejendom, bofællesskab eller som en bolig kombineret med erhverv. Grunden på 4.721 kvadratmeter giver god og rig mulighed for pladskrævende aktiviteter.

Ejendommen fra 1869 præsenterer sig som et solidt bygningsværk med symmetriske facader og en markant midtergavl. De hvide vinduer med sprosser og buede overstykker sætter et charmerende præg på bygningen, som derudover fremstår velholdt. Den står placeret i det åbne landskab med udsigt over marker og skovområder.

Indenfor er ejendommen opdelt i fem lejligheder, som hver har egen køkkenløsning. I alt er der 634 boligkvadratmeter. Fordelt i stueetagen er der tre køkkener, to badeværelser, et bryggers, seks værelser og tre stuer. Overetagen rummer derudover to køkken-alrum og to badeværelser samt otte værelser og et stort repos. Bemærk den synlige bjælkekonstruktion heroppe, som forstærker den stemningsfulde atmosfære betydeligt. Kælderen byder på fire disponible rum, som kan anvendes til opbevaring, værksted eller fællesfunktioner.

Beliggenheden kombinerer landlig ro, storslået natur og en god infrastruktur. Området er spækket med skov, naturstier og spændende udflugtsmål i form af blandt andet gamle godser, lokale forretninger og rekreative faciliteter. Skovtårnet er en del af nærområdet og ligger inde i skoven i Denderup Vænge blot tre kilometer fra adressen.

Endelig er der kort afstand til dagligdagens behov i Toksværd, Rønnede og Næstved, ligesom I kan tilgå motorvejen på under ti minutter.

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: Freja Kirckhoff Dam

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

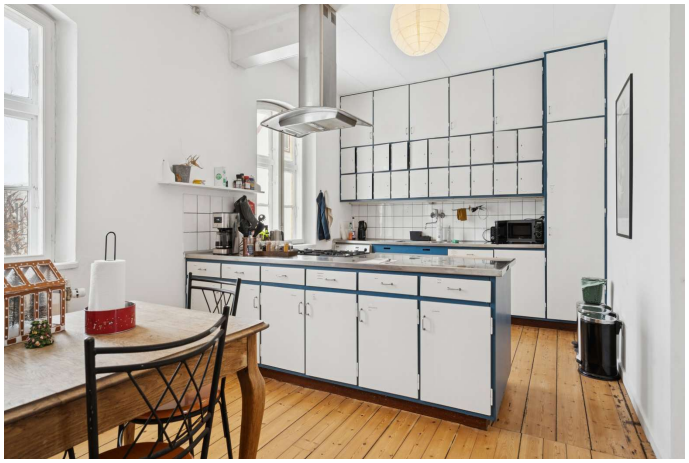
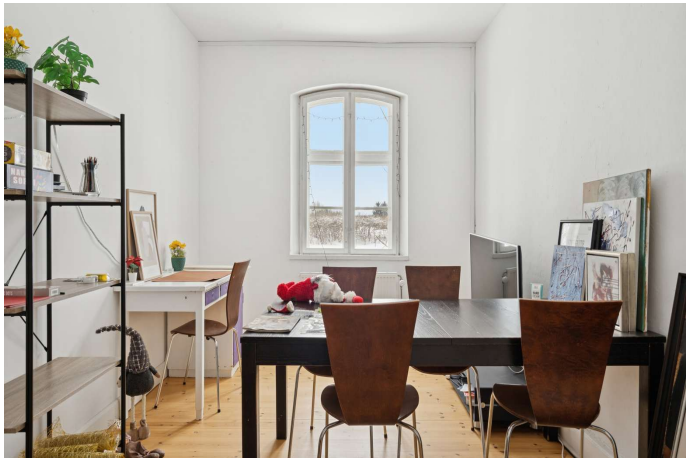
RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Sørupvej 15, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 8.345.000

Sagsnr.: 36525411
Ejerudgift/md.: kr. 7.368

Dato: 31.10.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

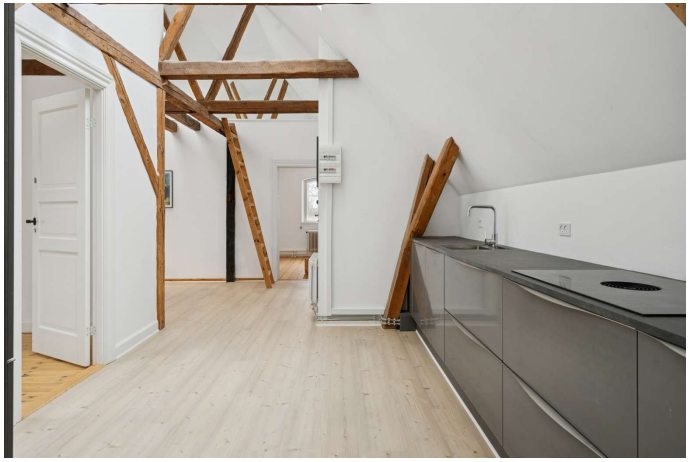
RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Sørupvej 15, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 8.345.000

Sagsnr.: 36525411
Ejerudgift/md.: kr. 7.368

Dato: 31.10.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Sørupvej 15, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 8.345.000

Sagsnr.: 36525411
Ejerudgift/md.: kr. 7.368

Dato: 31.10.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

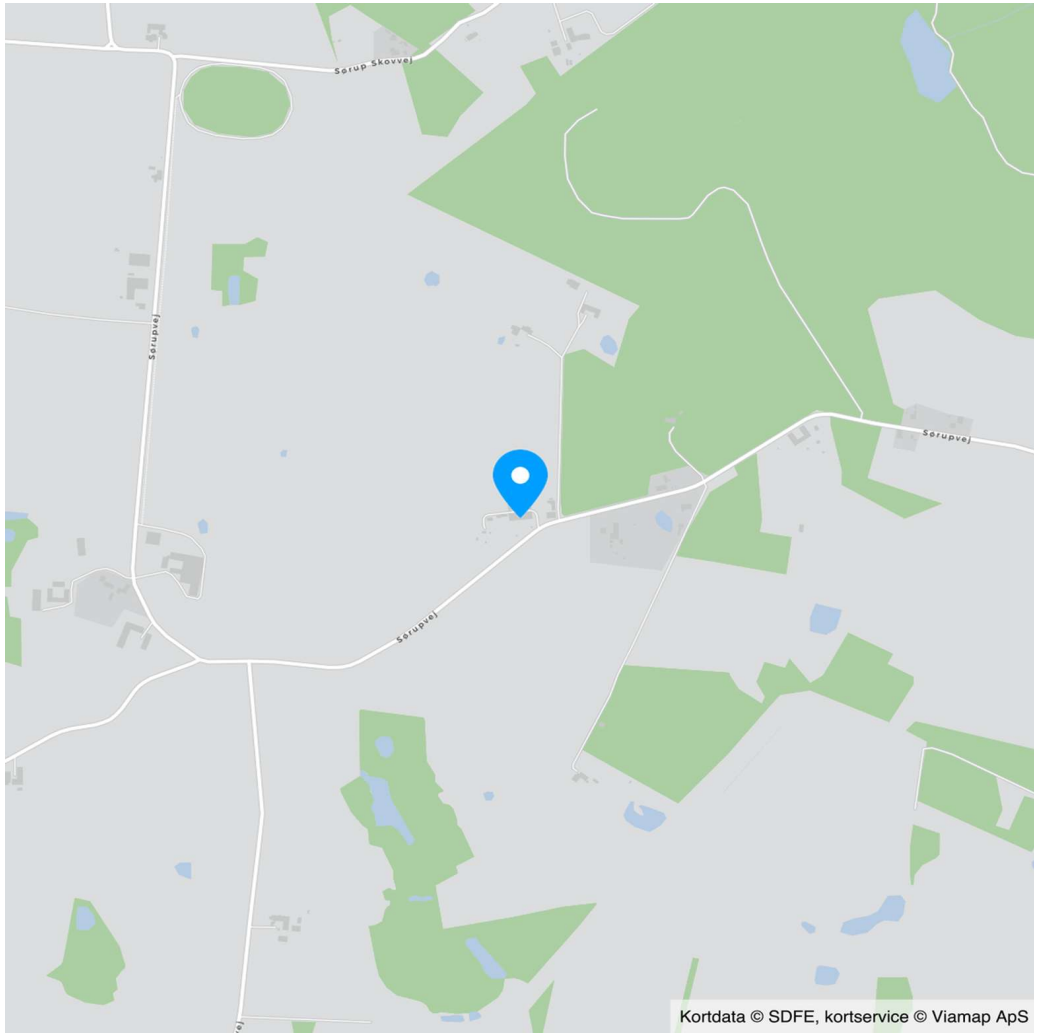
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Sørupvej 15, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 8.345.000

Sagsnr.: 36525411
Ejerudgift/md.: kr. 7.368

Dato: 31.10.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Sørupvej 15, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 8.345.000

Sagsnr.: 36525411
Ejerudgift/md.: kr. 7.368

Dato: 31.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	5i Sørup By, Toksværd
BFE-nr.:	2568523
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1869

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.358.000
Grundværdi:	1.230.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.286.400
Grundlag for grundskyld:	984.000

Arealer**

Grundareal:	4.721 m²
- heraf vej	49 m²
Boligareal i alt:	634 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	49 m²
Carport:	32 m²
Udhus:	33 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.

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

Opvaskemaskine (AEG, 4 stk.), Ovn (AEG, 4 stk.), Kogeplade (AEG, 4 stk.), Køleskab (AEG, 4 stk.), Emhætte (AEG, 4 stk.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 26.11.1937 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 19.03.1959 - Dok om vandværk mv, brønd mv korrekt akt 28_C-N_565

Planer
Kommuneplan - Næstvedstrategien 2023-2035
Kommuneplan - Spildevandsplan - ØGP
Kommuneplan - Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Landzonetilladelse

Ejendommen er tillige omfattet af Kommuneplan 2025

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Sørupvej 15, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 8.345.000

Sagsnr.: 36525411
Ejerudgift/md.: kr. 7.368

Dato: 31.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 57.821 Forbrug: 26.402 Kilo
Udgiften er beregnet i år: 2018
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fyr med fast brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Minirenseanlæg med udledning til markdræn

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet?
Der er indlagt fibernet på ejendommen.

Skovbyggelinje
Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinje.

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 afvigelser 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.

Solceller
Der er installeret solceller

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Sørupvej 15, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 8.345.000

Sagsnr.: 36525411
Ejerudgift/md.: kr. 7.368

Dato: 31.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	21.861
Grundskyld	kr.	9.643
Kommunale ejendomsbidrag	kr.	3.712
Husforsikring	kr.	52.534
Skorstensfejning, ANSLÅET	kr.	670
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	88.420

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	8.345.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	51.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	20.000
I alt	kr.	8.416.950

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.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Sørupvej 15, 4684 Holmegaard Kontantpris: kr. 8.345.000	Sagsnr.: 36525411 Ejerudgift/md.: kr. 7.368	Dato: 31.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 2.400.000 Nr. 4: hovedstol kr. 300.000 Nr. 5: hovedstol kr. 47.000 Nr. 6: hovedstol kr. 609.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.