

Brøderupvej 54A og 54B, Snesere, 4733 Tappernøje

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**463**
Kontant	**3.165.000**	Erhverv m^2	**543**
Ejerudgift	**3.905**	Grund m^2	**10.418**
Byggeår/ombygget	**1950/1993**	Energimærke	**E - G**

Sagsnr. **36522549**

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: Brøderupvej 54A og 54B, Snesere, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.165.000

Sagsnr.: 36522549
Ejerudgift/md.: kr. 3.905

Dato: 19.11.2026



Historisk bolig med parklignende have – masser af muligheder og charme

Er I på udkig efter et hjem med masser af charme og historie? Denne ejendom, bestående af to bygninger, byder på både historisk atmosfære og moderne muligheder.

Ejendommen rummer den gamle forpagterbolig (nr. 54A, 114 m²) fra 1777, som trænger til renovering, samt præsteboligen (nr. 54B, 349 m²), der er velholdt og klar til indflytning. Med ca. 1 hektar jord får I en stor, parklignende have med åbne græsarealer, smukke træer og blomsterbede. Ejendommens længer med stråtag giver et romantisk præg og muligheden for hestehold, værksted eller et atelier.

Beliggenheden nær Mogenstrup og Tappernøje gør det nemt at komme til hverdagens nødvendigheder som skole, indkøb og motorvejsforbindelse.

Hovedhuset har fine detaljer med højt til loftet, sildebensparketgulve og store stuer, som indbyder til samvær. Der er fem værelser, to badeværelser og et gæstetoilet, samt flere disponible rum og et bryggers. Den gamle konfirmandstue med egen indgang og køkken kan bruges til gæsteområde eller kontor.

Velkommen til et hjem fyldt med muligheder og historie!

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

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: Brøderupvej 54A og 54B, Snesere, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.165.000

Sagsnr.: 36522549
Ejerudgift/md.: kr. 3.905

Dato: 19.11.2026



Stort spisekøkken



Stort spisekøkken



Stue med brændeovn



Stue



Stue



Værelse

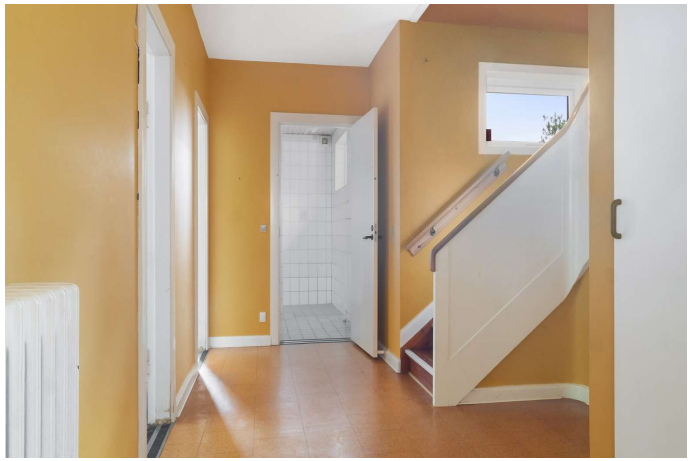
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Brøderupvej 54A og 54B, Snesere, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.165.000

Sagsnr.: 36522549
Ejerudgift/md.: kr. 3.905

Dato: 19.11.2026



Gang med trappe til 1.sal



Værelse 1.sal



Stort loftsrum over bolig



Konfirmandstuen



Køkken til konfirmandstuen



Parklignende have

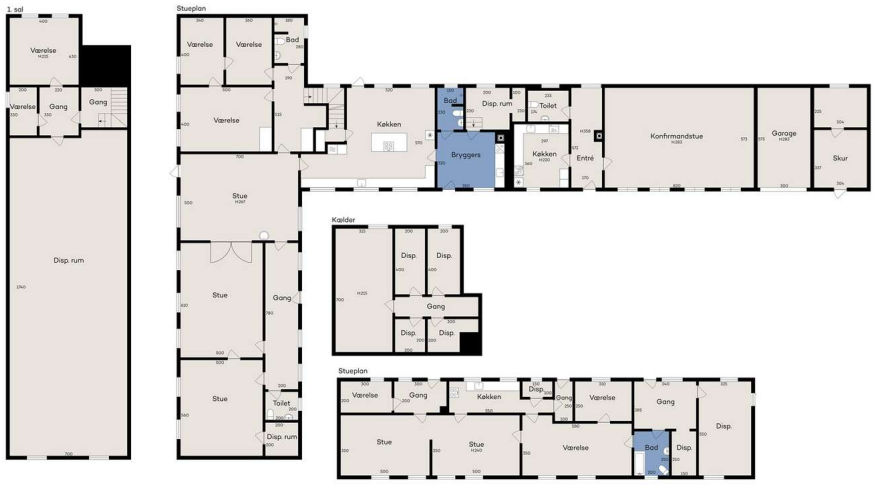
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

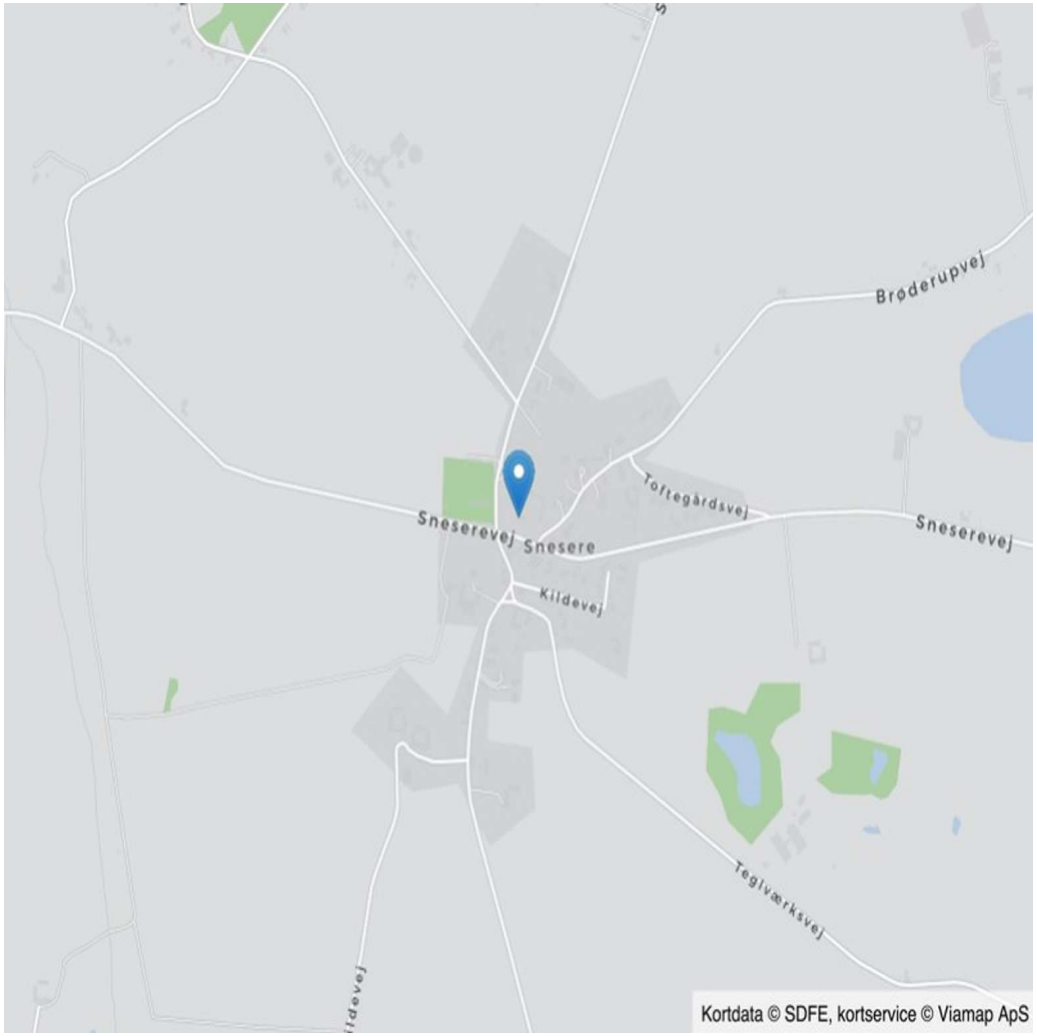
Adresse: Brøderupvej 54A og 54B, Snesere, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.165.000

Sagsnr.: 36522549
Ejerudgift/md.: kr. 3.905

Dato: 19.11.2026



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: Brøderupvej 54A og 54B, Snesere, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.165.000

Sagsnr.: 36522549
Ejerudgift/md.: kr. 3.905

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	1a Snesere By, Snesere
BFE-nr.:	9018576
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1950/1993

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	3.608.000
Grundværdi:	1.539.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.886.400
Grundlag for grundskyld:	1.231.200

Arealer**

Grundareal:	10.418 m²
Boligareal i alt:	463 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus	349 m²
- heraf Fritliggende enfamilie-hus	114 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	35 m²
Indbygget udhus:	90 m²
Indbygget garage:	45 m²
Erhvervsareal:	543 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):

Køle/fryseskab (Scan, Konfirmandstuen), Emhætte (Electrolux, Konfirmandstuen), Komfur (Voss - keramisk, Konfirmandstuen), Opvaskemaskine (AEG, Konfirmandstuen), Køleskab (Boligen), Fryser (Siemens, Boligen), Emhætte (Boligen), Kogeplade (Miele, keramisk, Boligen), Ovn (Siemens, Boligen), Opvaskemaskine (Blomberg, Boligen), Vaskemaskine (Miele, Boligen), Tørretumbler (Miele, Boligen)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 28.04.1948 - Dok om byggelinier mv 28_D-P_658
- Nr. 2: 25.06.1949 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 14.03.1952 - Retsanm Dok om fredning 28_D-P_658
- Nr. 4: 06.04.1963 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 26.06.1964 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 6: 06.12.1976 - Dok om byggelinier mv, Akt A-P-567
- Nr. 7: 11.01.1982 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt, tillige akt Z122 28_D-P_658

Planer
Kommuneplan 2 BE8 - Landsbyafgrænsning, Snesere
Kommuneplanstrategi 2026 for Næstved Kommune (forslag)
Lokalplan 012 - 012 Bevarende lokalplan for Snesere
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Varmeplan 2022-2030

Ejendommen er tillige omfattet af Turismetillæg til Planstrategi 2016 (forslag) samt kommuneplan 2025 - der henvises via dette link;
https://dokument.plandata.dk/11_11430386_1761836734660.pdf

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: Brøderupvej 54A og 54B, Snesere, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.165.000

Sagsnr.: 36522549
Ejerudgift/md.: kr. 3.905

Dato: 19.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Folkekirkens Fællesforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Ingen forbehold. Forsikringen kan ikke overtages.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 41.519 Forbrug: 4.159 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas - Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers seneste årsforbrug er fra perioden 1-7-2024 til 30-6-2025

Vand: Alment 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus, gult hus og sort hus

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

Energimærkning: Energimærke E - G

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: Brøderupvej 54A og 54B, Snesere, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.165.000

Sagsnr.: 36522549
Ejerudgift/md.: kr. 3.905

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	14.721
Grundskyld	kr.	12.066
Kommunale ejendomsbidrag	kr.	4.191
Husforsikring, ANSLÅET	kr.	15.500
Skorstensfejning	kr.	380
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	46.857

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.165.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.850
I alt	kr.	3.185.850

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

Adresse: Brøderupvej 54A og 54B, Snesere, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 3.165.000

Sagsnr.: 36522549
Ejerudgift/md.: kr. 3.905

Dato: 19.11.2026

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

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Beskyttede sten- og jorddiger
Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. Museumsloven. Beskyttelsen gælder kun diger i landzonen og diger, der ligger i grænsen mellem landzone og by-/sommerhuszone.

Fredede områder
En stor del af selve haven ved gærde ud mod Sneserevej er fredet.

Kirkebyggelinjer
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.

Bevaringsværdi
Ejendommen har af Slots- og Kulturstyrelsen fået tildelt bevaringsværdier af kategori 1 og 3.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er delvis foreløbige værdier fra 2025 fastsat af Vurderingsstyrelsen samt ud fra kontantpris til brug for boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra disse værdier. Ejendommen er tilmed blevet udmatrikuleret, så de anførte boligskatter må påregnes, at blive ændret.

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.

Brændeovn
Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Fibernet
Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

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.