

REAL



Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje

| | | | |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 208 |
| Kontant | 1.345.000 | Værelser | 5 |
| Ejerudgift | 1.852 | Grund m ² | 885 |
| Byggeår/ombygget | 1925/1980 | Energimærke | D |

Sagsnr. **610-4516**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / www.realmaeglerne.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: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 05.07.2026



STOR OG RUMMELIG VILLA MED GODT VÆRKSTED

I udkanten af Tappernøje finder I denne rummelige villa, der kombinerer mange veludnyttede etagemeter med en fin grund og en beliggenhed tæt på både natur, marker og byens tilbud. Huset ligger kun få kilometer fra motorvejen, hvilket giver nem adgang til resten af Sjælland, samtidig med at I her kan nyde udsigten til åbne marker og nærheden til Præstø Fjord.

Boligen byder på et lyst stueplan med et køkken-alrum, der ligger tilstødende til en stor stue. Herfra er der udgang til den overdækkede terrasse, som danner en naturlig ramme om udelivet. Etagen rummer desuden et værelse samt en baggang med adgang til et pænt badeværelse, der i 2024-2025 er blevet moderniseret med nyt flisegulv og gulvvarme.

På førstesalen ligger yderligere to værelser, hvoraf det ene har et tilhørende depotrum til opbevaring. Hertil kommer endnu et badeværelse. Kælderen rummer et praktisk vaskerum, mens et stort udhus udenfor giver masser af plads til opbevaring i de to skure.

Grunden er anlagt med en indhegnet forhøvet græsplæne, god parkeringsplads og adgang til baghaven, hvor et stort terrassemiljø giver rig mulighed for både afslapning og hyggelige sammenkomster. Fra haven er der et skønt kig til de omkringliggende marker, som understreger den fredelige beliggenhed.

Her får I en bolig, der ligger ideelt i forhold til hverdagen. Indkøb, børnehaven og idrætsfaciliteter findes i nærheden inden for cykelafstand, mens også skolen ligger under tre kilometer væk. Med motorvejen tæt på og Præstø Fjord i kort afstand forener huset derudover den praktiske placering med naturskønne omgivelser.

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: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 05.07.2026

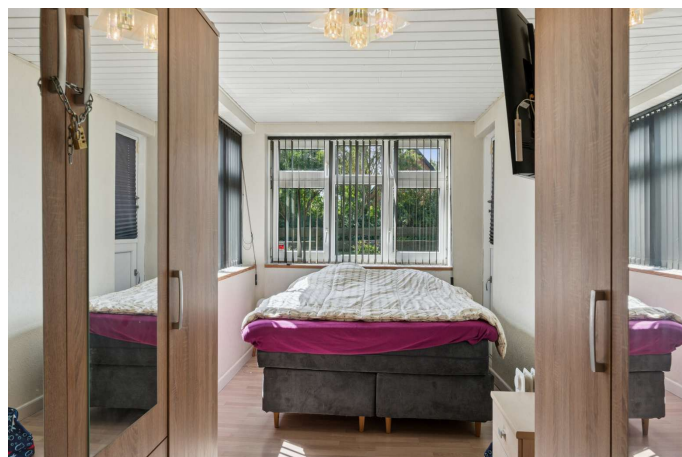
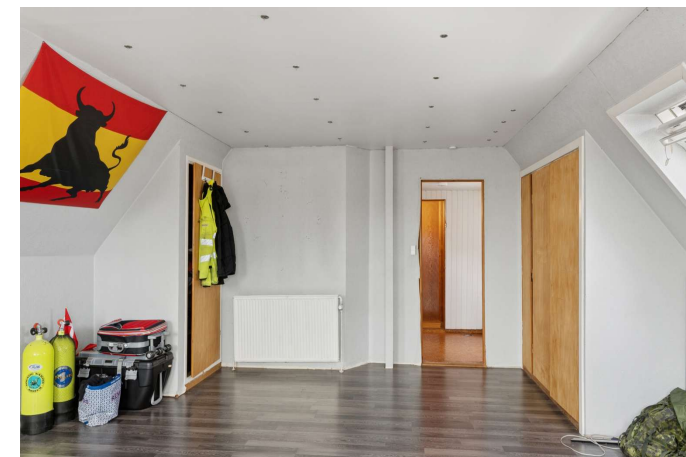




Adresse: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

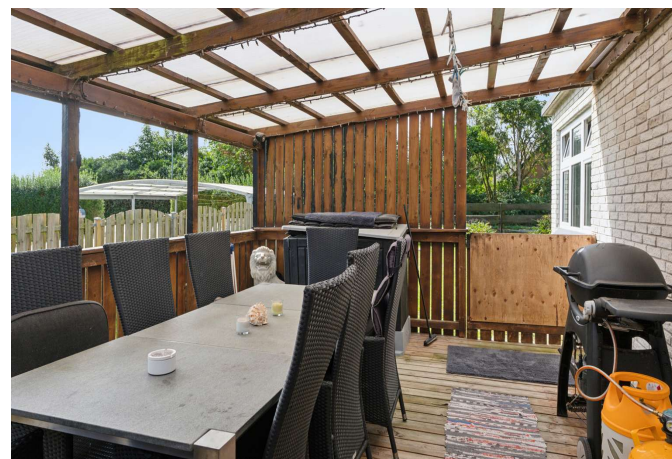
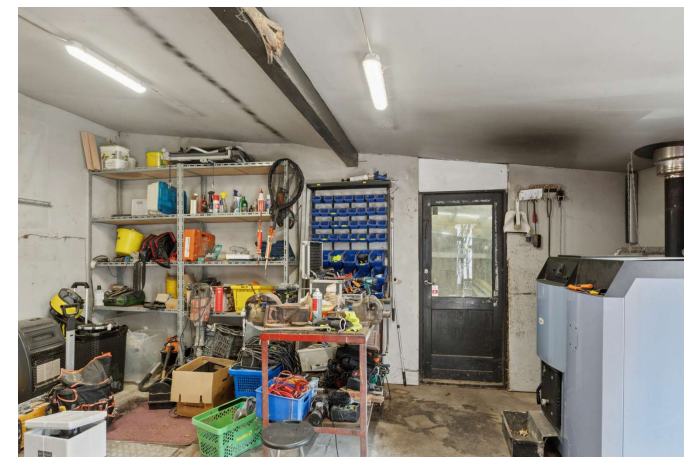
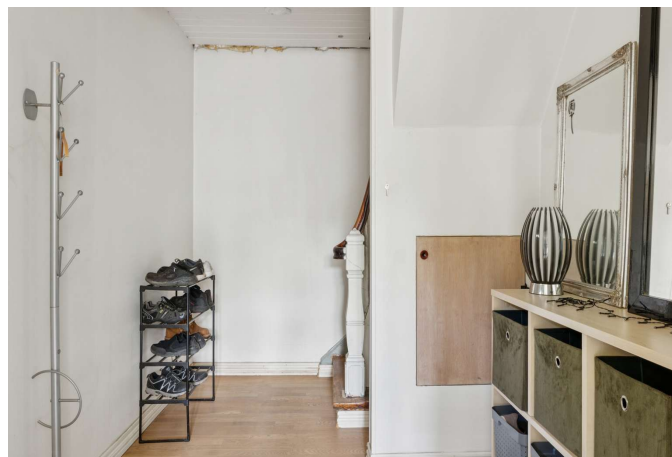
Dato: 05.07.2026



Adresse: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 05.07.2026



Adresse: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 05.07.2026





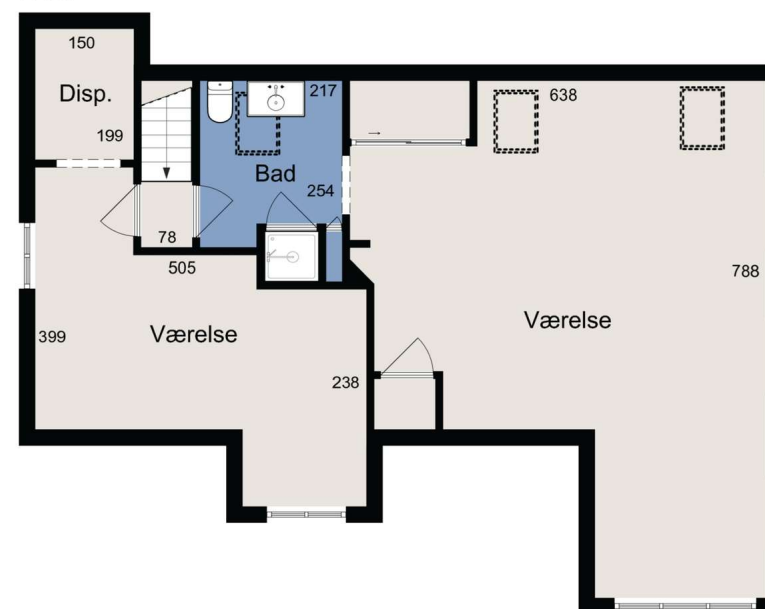
Adresse: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
 Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
 Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 05.07.2026



1. sal

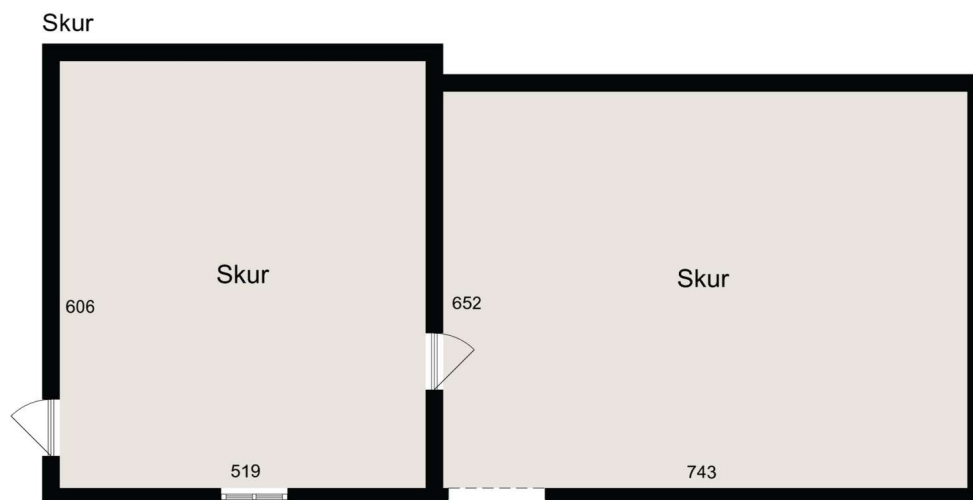




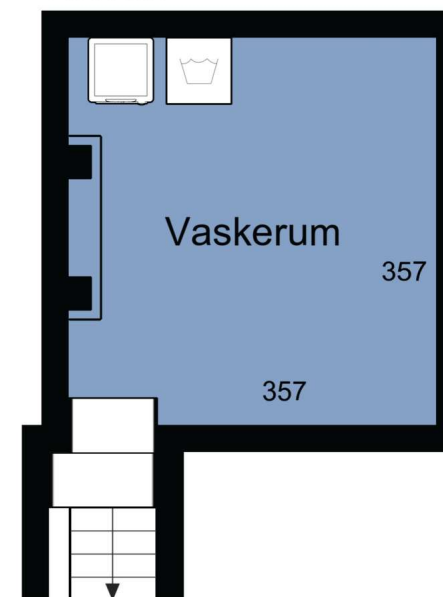
Adresse: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 05.07.2026



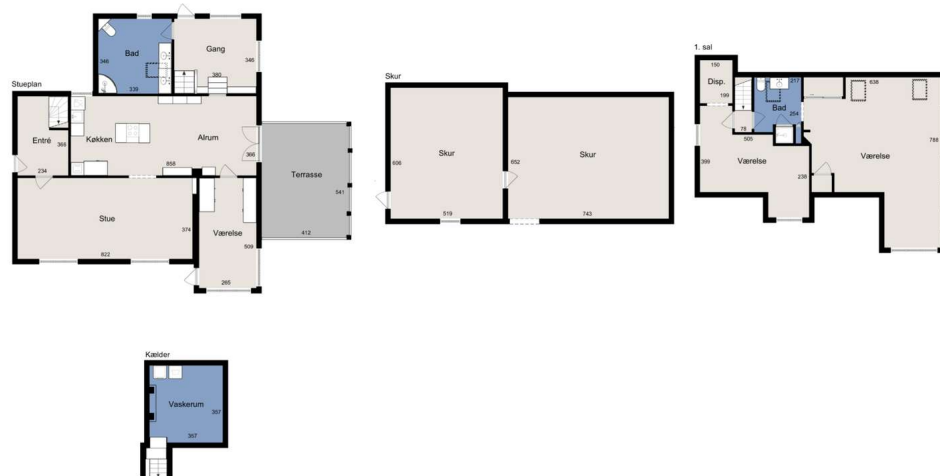
Kælder



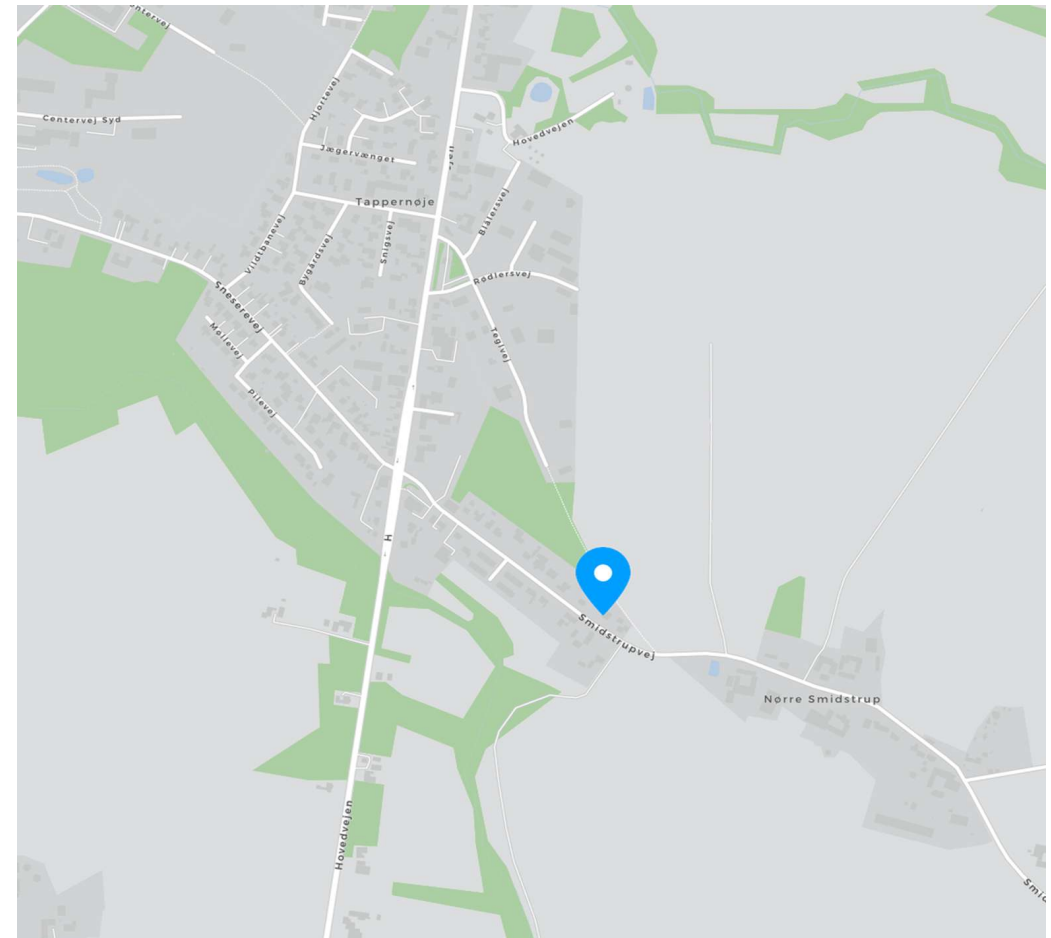
Adresse: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
 Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
 Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 05.07.2026



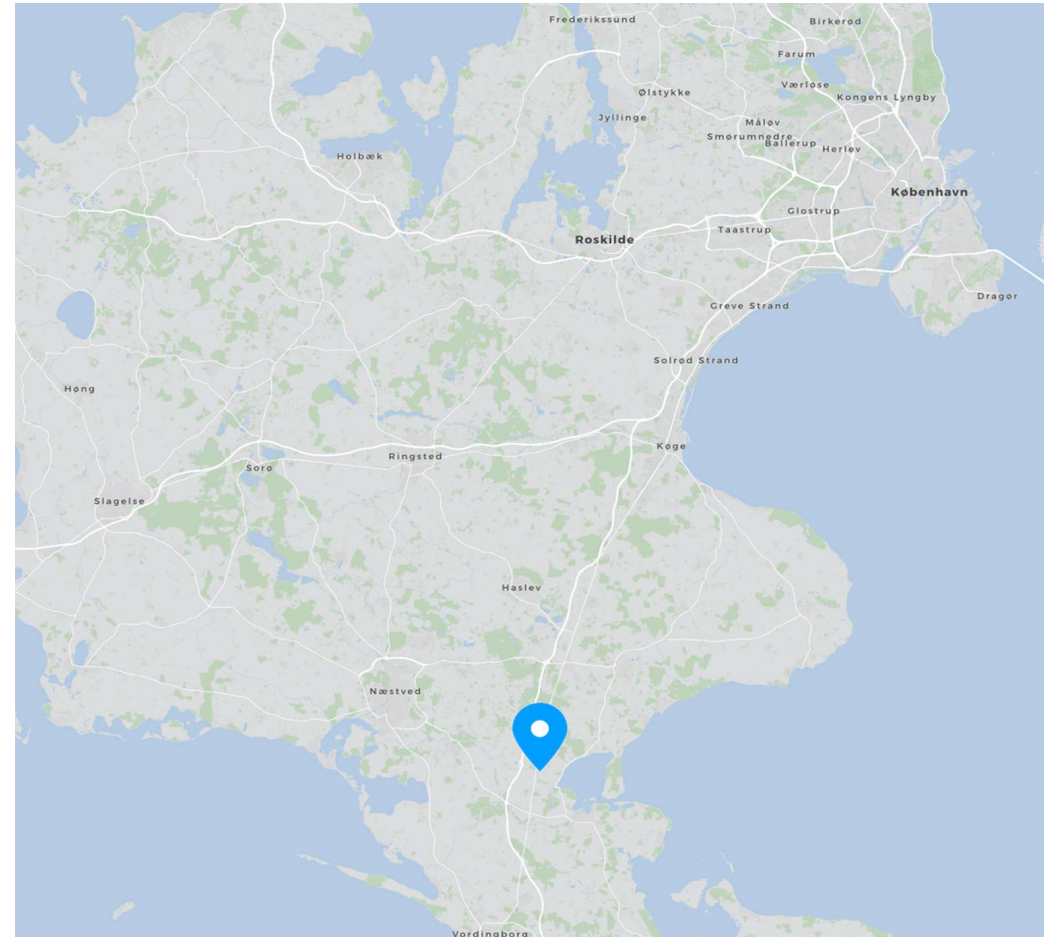
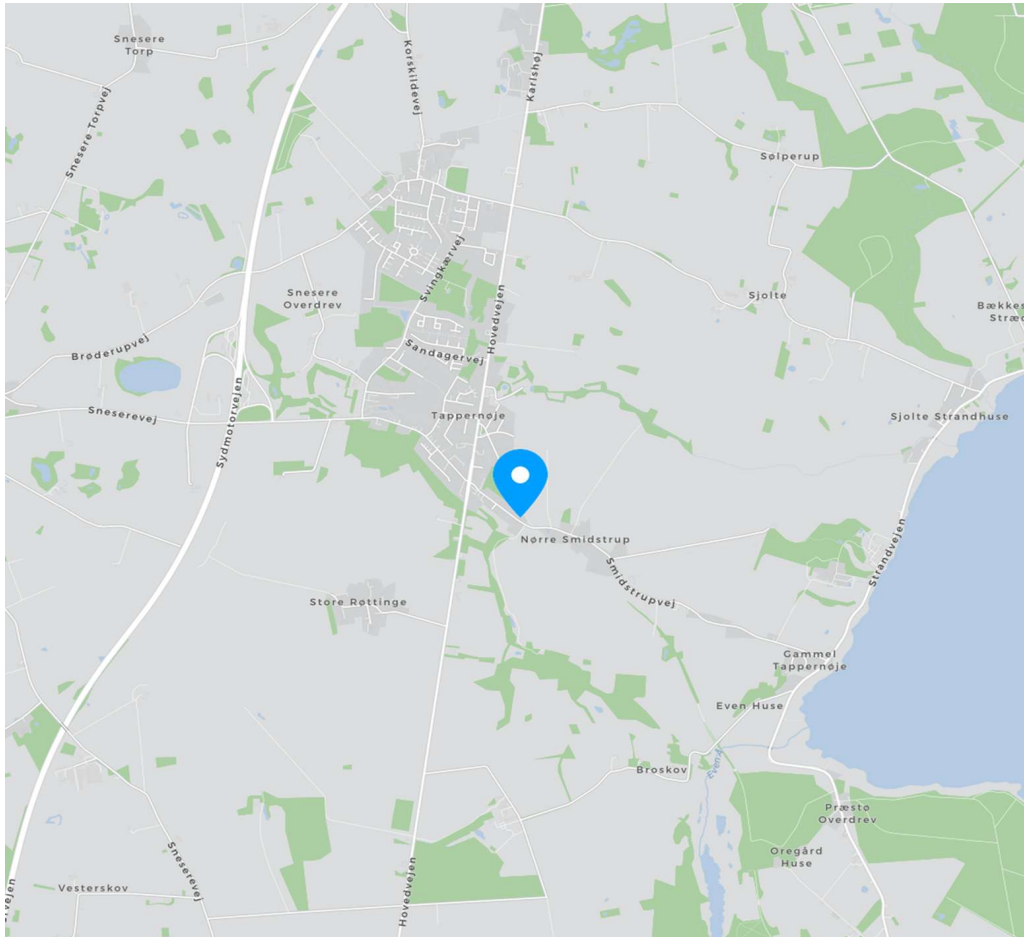
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 05.07.2026



Adresse: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 05.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 1t Nr. Smidstrup By, Snesere
BFE-nr.: 2549612
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1925/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.470.000
Grundværdi: 484.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.176.000
Grundlag for grundskyld: 387.200

Arealer**

Grundareal: 885 m²
Boligareal i alt: 208 m²
Øvrige arealer:
Garage: 37 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: 09.10.1919 - Dok om Præstø amts vejvæsen mv
- Nr. 2: 11.06.1925 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 3: 05.12.1976 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan 2.1 C1.1 - Tappernøje

Tilbehør:

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

Whirlpool kogeplade, Gram ovn, emhætte, Samsung køle/fryseskab og Whirlpool opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 05.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

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.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Renseklasse

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor et område, hvor der er udpeget renseklasse.

Varmeforsyning

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med forsyningsforbud (el).

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Bevaringsværdig ejendom

Ejendommen er i SAVE noteret som bevaringsværdig med bevaringsværdi 0.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.394 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Træpillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Oliefyr & varmepumpe (luft/luft)

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug af træpiller var på kr. 8.500.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
 Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
 Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 05.07.2026

Ejerudgift 1. år:

| | | |
|------------------------|-----|--------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 5.998 |
| Grundskyld | kr. | 3.795 |
| Renovation | kr. | 3.750 |
| Skorstensfejning | kr. | 534 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 145 |
| Husforsikring | kr. | 8.000 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 22.221 |

Pr. år Kontantbehov ved køb

| | | |
|---|-----|-----------|
| Kontantpris | kr. | 1.345.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 9.950 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 11.497 |
| I alt | kr. | 1.366.447 |

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.

Adresse: Smidstrupvej 33, Tappernøje, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4516
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 05.07.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.404.500
Nr. 5: hovedstol kr. 360.000

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 2.569 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk