

REAL



Hovedvejen 54, 4733 Tappernøje

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	149
Kontant	1.425.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.788	Grund m ²	1.117
Byggeår	1974	Energimærke	D

Sagsnr. **610-4417**

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: Hovedvejen 54, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 610-4417
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 25.03.2026



ET PLAN - OMGIVET AF RO OG NATUR

I den hyggelige by Tappernøje kun otte kilometer fra Præstø finder I denne velindrettede etplansvilla, som ligger dejligt tilbagetrukket på en lille stikvej til Hovedvejen. Det rige fugleliv i haven samt rådyr, der kommer på besøg med jævne mellemrum, er med til at understrege den fredelige placering tæt på grønne områder, skove og søer.

De naturskønne omgivelser er forrygende, og alt fra løbeture til hundeluftning får gunstige betingelser med de mange lange stier gennem skovklædte områder, omkring boldbanen eller tværs over de store græsarealer i byen. Det er desuden en by med mange sociale aktiviteter på skolen og i forsamlingshuset, og der er mulighed for at deltage i diverse sportsgrene, teatergruppen, strikkeklubben og meget mere. Endvidere er der ikke langt til indkøbsmuligheder, Præstø Fjord og by samt motorvejen, der tager jer med til København på omtrent 45 minutter.

Huset fremstår velholdt og med mange originale elementer. Der har såmænd også kun været to ejere af huset siden opførelsen i 1974, hvilket igen fortæller en historie om et glimrende område. Planløsningen er så godt som ideel, da I får en separat værelsesafdeling foruden et afsnit til opholdsrummene. De fire værelser åbner op for indretningsmulighederne, og i samme afsnit har I to badeværelser. Opholdsrummene udgøres af en rummelig stue og et køkken-alrum, og tilstødende køkkenet er der et praktisk bryggers.

Fra stuen er der udgang til en anseelig terrasse, og når solen ikke skinner ned på flisebelægningen, er den i stedet at finde omme på græsplænen, som udgør størstedelen af den 1.117 kvm store grund. Tæt beplantning omgiver grunden og giver privatliv, og endelig er der en carport til bilen.

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.

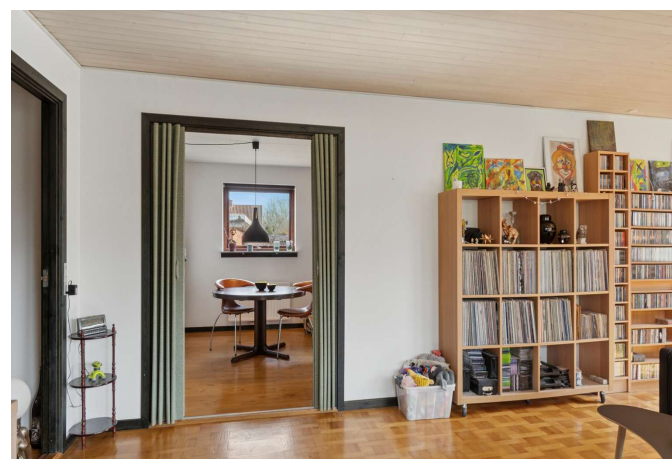
Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Christiansen



Adresse: Hovedvejen 54, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 610-4417
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

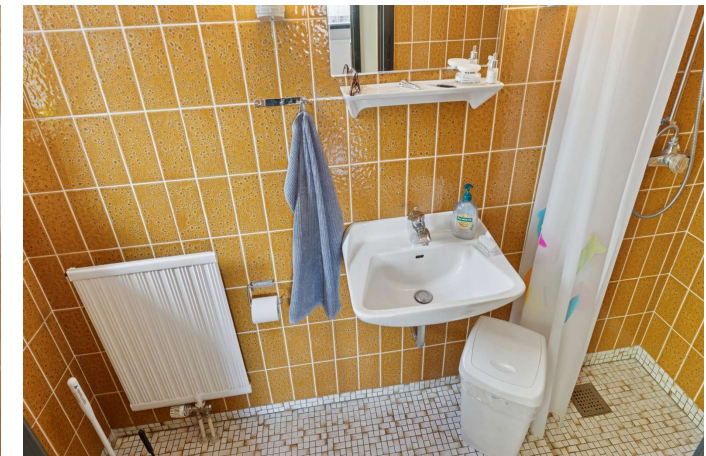
Dato: 25.03.2026



Adresse: Hovedvejen 54, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 610-4417
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

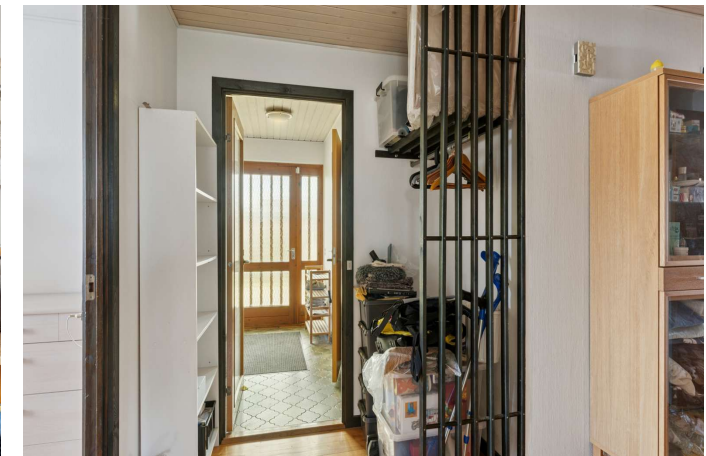
Dato: 25.03.2026



Adresse: Hovedvejen 54, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 610-4417
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 25.03.2026





Adresse: Hovedvejen 54, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 610-4417
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 25.03.2026



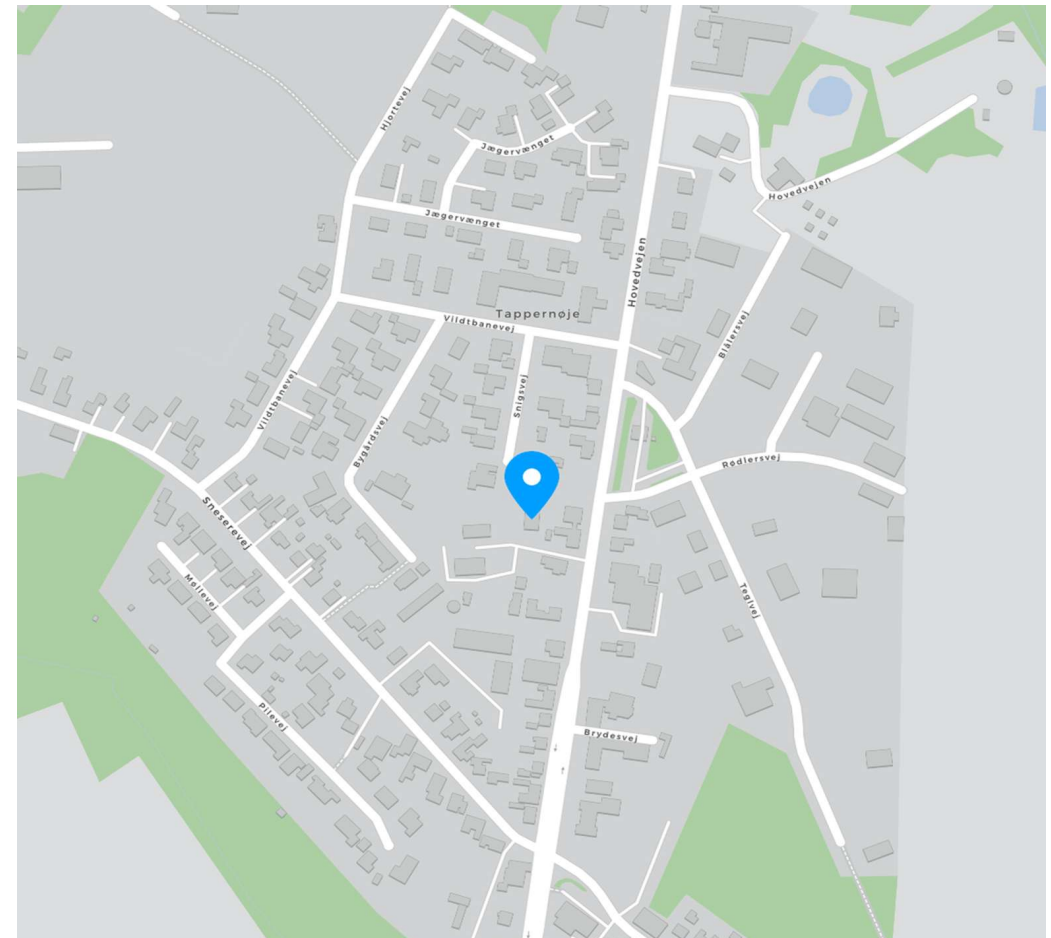
Adresse: Hovedvejen 54, 4733 Tappernøje
 Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 610-4417
 Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 25.03.2026



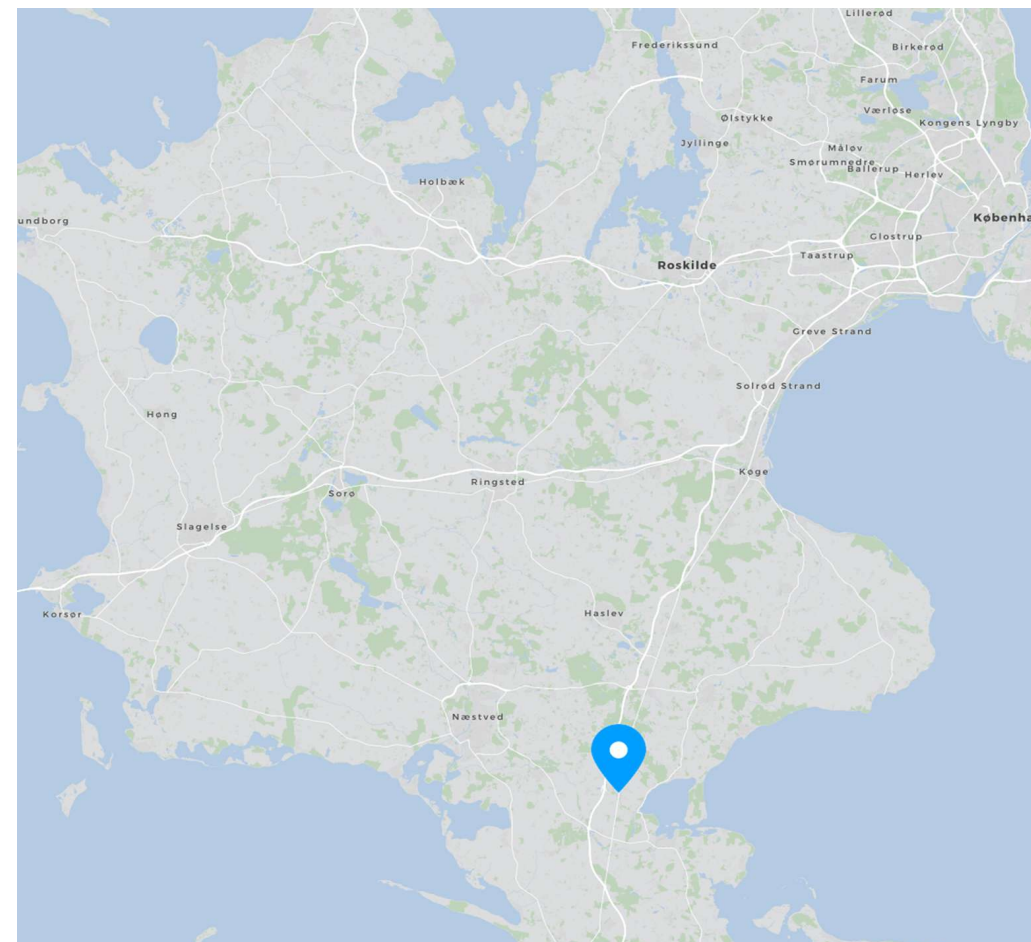
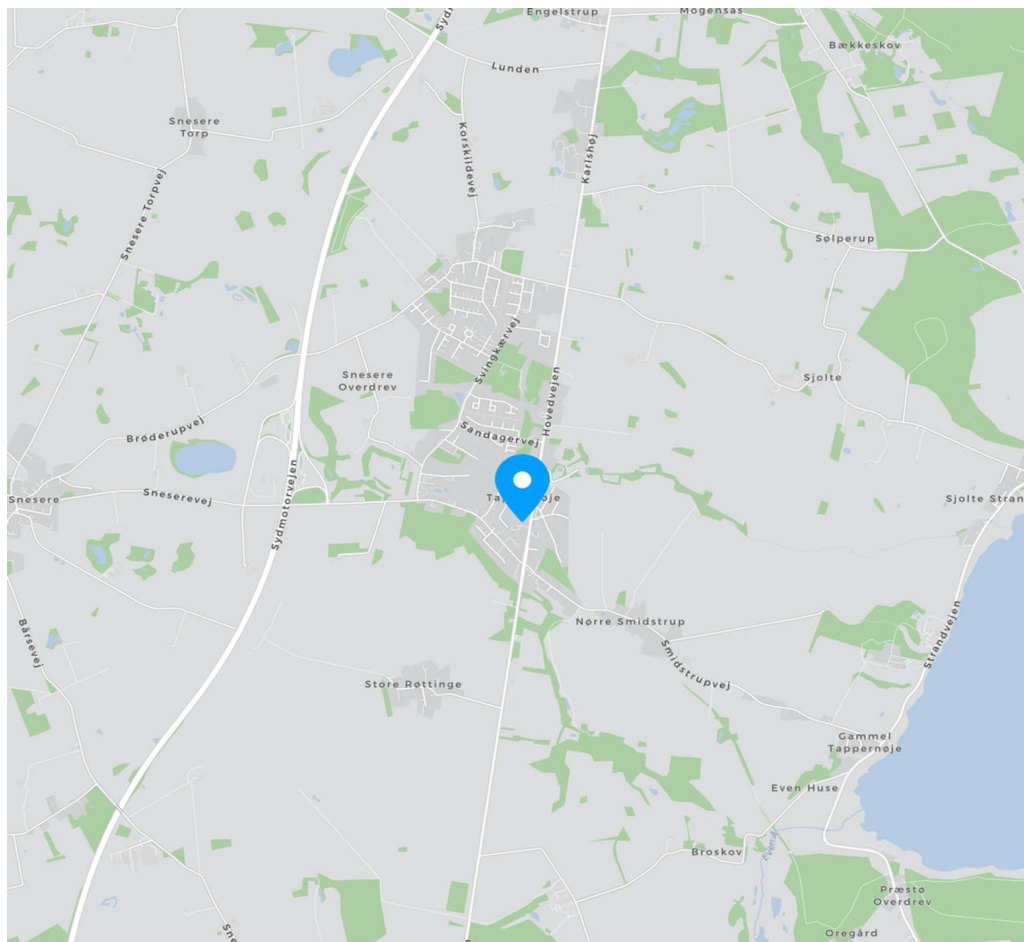
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hovedvejen 54, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 610-4417
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 25.03.2026



Adresse: Hovedvejen 54, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 610-4417
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 25.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	1fe Ll. Røttinge By, Snesere
BFE-nr.:	2549516
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgasfyr dec. 2010
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.455.000
Grundværdi:	549.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.164.000
Grundlag for grundskyld:	439.200

Arealer**

Grundareal:	1.117 m ²
Boligareal i alt:	149 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	21 m ²

** 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 2.1 C1.1 - Tappernøje

Tilbehør:

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

ELECTROLUX køleskab, VOSS elkomfur, THERMEX emhætte, MIELE vaskemaskine og MIELE tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hovedvejen 54, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 610-4417
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 25.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.500 Forbrug: 1.955 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr dec. 2010

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Naturgas.

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Hovedvejen 54, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 610-4417
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 25.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	5.936
Grundskyld	kr.	4.304
Renovation	kr.	3.499
Rottebekæmpelse	kr.	133
Husforsikring	kr.	7.588
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.461

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.425.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	1.443.517

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: Hovedvejen 54, 4733 Tappernøje
Kontantpris: kr. 1.425.000

Sagsnr.: 610-4417
Ejerudgift/md.: kr. 1.788

Dato: 25.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

BBR

Skur/overdækning på anslået 10 m² og skur i haven på anslået 8 m² er ikke angivet på BBR og køber vil overtage disse som sådan.

Lettere forurening

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

Varmeplan

Køber er særskilt gjort opmærksom på og accepterer, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende i et område, hvor der foreligger varmeplaner.

Varmeforsyning

Køber er særskilt gjort opmærksom på og accepterer, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende i et område med forsyningsforbud (EI).

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende i

et område med drikkevandsinteresser.

Jordforurening

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende i et område klassificeret som lettere forurenet.

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