

REAL



Stationsvej 22, 4293 Dianalund

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	120
Kontant	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.485	Grund m ²	917
Byggeår	1904	Energimærke	D

Sagsnr. **373v1550**

RealMæglerne Sorø ApS

Alleen 11B / 4180 Sorø / Tlf. +45 40820018 / www.realmaeglerne.dk/sorø

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: Stationsvej 22, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373v1550
Ejerudgift/md.: kr. 1.485

Dato: 19.04.2026



Flot muremestervilla tæt på det hele

Med skoven i ryggen og byen for jeres fødder kan I nu få hjemme i en flot og velholdt muremestervilla, hvor både praktisk og æstetik er tænkt ind i den løbende modernisering. Resultatet er blandt andet en energivenlig bolig med solceller og luft-til-luft-varmepumpe, en dejlig udestue, en velanlagt have og en indbydende, velindrettet planløsning.

I skal nærmere bestemt indrette 120 kvadratmeter, der er udnyttet helt optimalt, så de føles som flere. På 1. sal venter en repos med indrettet te-køkken, et badeværelse og to gode værelser, hvor det ene evt. kan deles. Her er altså fleksible indretningsmuligheder, hvad end I ønsker en separat teenageafdeling eller en privat gæsteafdeling.

I stueplan folder opholdsrummene sig indbydende ud med entré, badeværelse, en dejlig stue, hvor brændeovnen spreder varme og hygge, samt et køkken-alrum, hvor madlavning, lektielæsning og middage naturligt samles. Hertil kommer et kontor/værelse med plads til arbejde eller leg, der fuldender en komfortabel og velfungerende hverdag.

Den dejlige udestue lader inde og ude smelte smukt sammen og skaber en naturlig overgang til den store, lukkede have, der indbyder til både leg og afslapning. Her er der rig mulighed for at nyde ud livet i rolige omgivelser, mens de tilhørende bygninger – en dobbelt garage, et værksted og et vaskerum/fyrrum – giver ekstra plads til hobby og opbevaring.

Og beliggenheden? Den er yderst attraktiv med nem adgang til byen og naturen. Den nærmeste daginstitution ligger i gåafstand, ligesom indkøbsmuligheder, spisesteder og specialbutikker. Holbergskolen med sportsbaner, hal, tennis- og padelbaner nås let på cykel. Tæt på ligger desuden det unikke naturområde Åmosen, og skal I videre rundt i landet, eksempelvis til Sorøs smukke natur, ligger stationen lige rundt om hjørnet, ligesom I kan koble jer på E20-motorvejen.

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: Dorte Hahn Andersen

Adresse: Stationsvej 22, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373v1550
Ejerudgift/md.: kr. 1.485

Dato: 19.04.2026



Køkken



Kontor



Stue



Stue



Spisestue



Badeværelse

Adresse: Stationsvej 22, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373v1550
Ejerudgift/md.: kr. 1.485

Dato: 19.04.2026



Udestue



Værelse



Soveværelse



Badeværelse



Garage



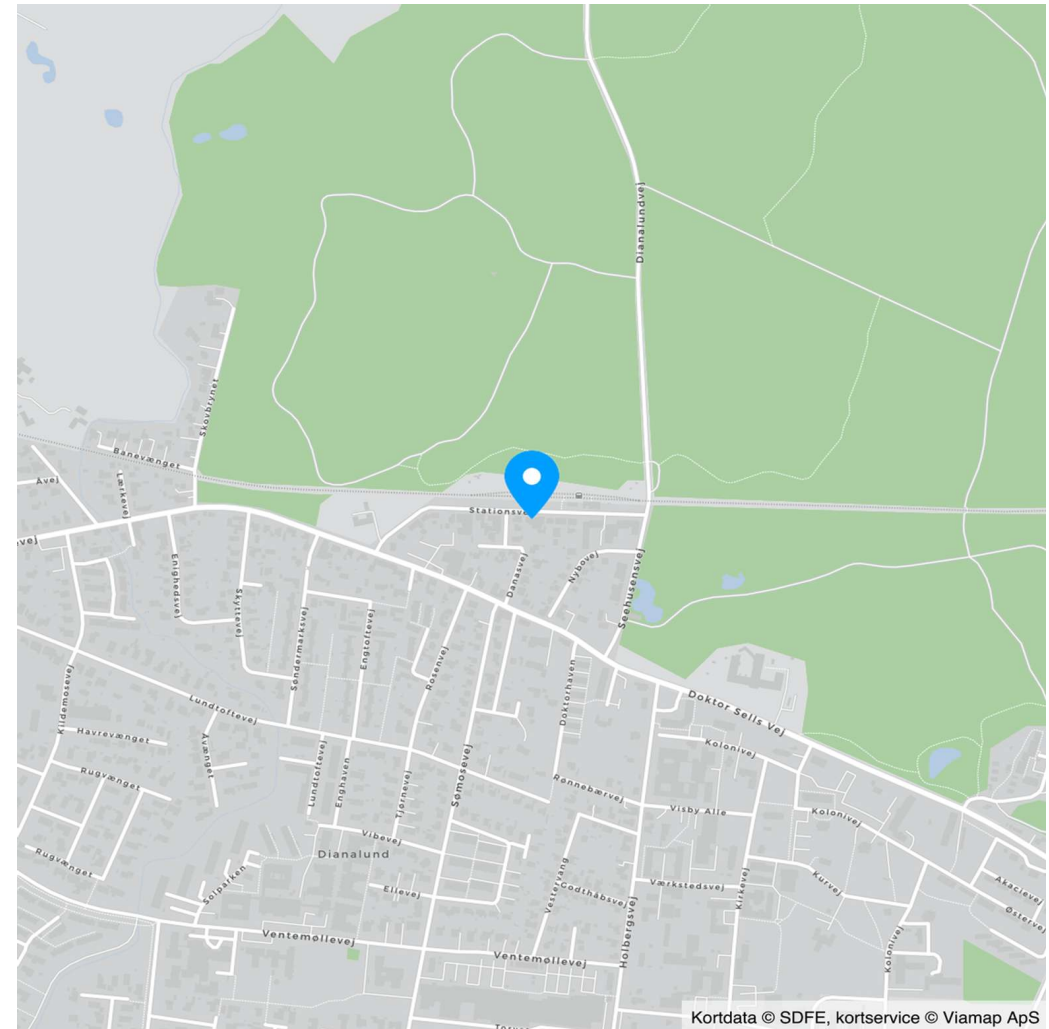
Udendørs



Adresse: Stationsvej 22, 4293 Dianalund
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373v1550
 Ejerudgift/md.: kr. 1.485

Dato: 19.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Stationsvej 22, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373v1550
Ejerudgift/md.: kr. 1.485

Dato: 19.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Sorø
Matr.nr.: 53k Tersløse By, Tersløse m.fl.
BFE-nr.: 2407486, 2407482
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Træpillefyr
Opført/ombygget år: 1904

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.011.000
Grundværdi: 430.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 808.800
Grundlag for grundskyld: 344.000

Arealer**

Grundareal: 917 m²
- heraf vej 106 m²
Boligareal i alt: 120 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 17 m²
Garage: 100 m²
Udhus: 3 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 - Stationsvej 22 (BFE-nr. 2407486)

- Nr. 1: 22.01.1903 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 24.12.1903 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Servitutter - Stationsvej 22 (BFE-nr. 2407482)

- Nr. 1: 22.01.1903 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 11.07.1941 - Dok om vandværk mv, Resp lån i off midler,

Planer

Kommuneplan Di.C 1 - Stationskvarteret

Tilbehør:

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

Kogeplade (Gorenje), Ovn (epoq), Emhætte (Gorenje), Køleskab (Gram), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stationsvej 22, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373v1550
Ejerudgift/md.: kr. 1.485

Dato: 19.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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.

Brændeovne med UKENDT produktionsår

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.300 Forbrug: 3,5 ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe og brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Jævnfør energimærket er der beregnet udgifter til el og træpiller:

Træpiller: kr. 11.800,-

El til opvarmning: kr. 6.500,-

I alt: kr. 18.300,-

Sælger bruger ca. 3 paller træpiller årligt, samt 5 rummeter brænde.

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 brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Stationsvej 22, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373v1550
Ejerudgift/md.: kr. 1.485

Dato: 19.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.125	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.371	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Husforsikring	kr.	3.954	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.162
Skorstensfejning	kr.	2.246	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	384	I alt	kr.	1.523.762
Renovation	kr.	3.740	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.820			

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: Stationsvej 22, 4293 Dianalund
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 373v1550
Ejerudgift/md.: kr. 1.485

Dato: 19.04.2026

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:

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

RealMæglerne Sorø - Vi tager det personligt!

Godt lokalkendskab skaber resultater
Lokalkendskabet er en vigtig egenskab hos ejendomsmæglerne, når man skal finde den rette bolig - og lokalkendskab får man kun ved at være en del af bybilledet og følge med i udviklingen i vores nærområde.

Lokalkendskab er én af de ting vi kan tilbyde dig både som køber og sælger. Vi er alle lokale og har "fingeren på pulsen" omkring markedet og hvordan udviklingen er i lokalområdet.

Du kan fange os alle ugens 7 dage, og vi er altid klar til at hjælpe dig med en god handel.