

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Bachsvej 8, 4200 Slagelse

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	138
Kontant	2.445.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.255	Grund m ²	868
Byggeår	1975	Energimærke	C

Sagsnr. **371V3076**

RealMæglerne Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 72100018 / www.realmæglerne.dk/slagelse

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: Bachsvej 8, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 371V3076
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 15.06.2026



Leder I efter en funktionel og velindrettet villa i Slagelse, der kombinerer en gennemtænkt planløsning med en tryk og rolig atmosfære? Så er denne skønne gulstensejendom lige noget for jer. Her får I en bolig, som fremstår velholdt, så I kan rykke direkte ind og starte jeres nye hverdag.

Boligen byder på et harmonisk samspil mellem hus og have, hvilket skaber de perfekte rammer om det gode familieliv. Indenfor mødes I af en funktionel planløsning med et naturligt flow, hvor en central fordelingsgang leder jer nemt rundt i hele huset. Boligens samlingspunkt er den store stue. Fra stuen når I den hyggelige udestue, der på fineste vis lader inde og ude smelte sammen. Villaen byder desuden på et lyst køkken med god skabsplads og direkte adgang til et praktisk bryggers med egen udgang. Dertil kan I glæde jer over tre gode værelser samt et badeværelse, der er indrettet med bruseniche og gæstetoilet.

Udelivet kan I nyde i fulde drag i den velanlagte have, som er smukt indrettet med grøn beplantning, små stier og skønne terrasser i forskudte niveauer. Fra udestuen har I adgang til den hyggelige, overdækkede terrasse, som forlænger sommeren markant.

Til ejendommen hører desuden en muret garage med et tilhørende depotrum til opbevaring, og som et stort plus opvarmes huset effektivt af en nyere luft-til-vand-varmepumpe.

Beliggenheden i Slagelse er særdeles familievenlig, da I bosætter jer i et roligt og etableret villakvarter tæt på alle tænkelige faciliteter. I får en ualmindelig nem hverdag med både skole, dagtilbud og indkøb inden for en radius af bare halvanden kilometer. Nærområdet byder samtidig på skønne, grønne omgivelser og trygge stisystemer, hvilket fuldender denne funktionelle bolig.

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: Jan Thanning

Adresse: Bachsvej 8, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 371V3076
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 15.06.2026



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken



Soveværelse

Adresse: Bachsvej 8, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 371V3076
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 15.06.2026



Badeværelse



Entre



Fyrrum



Udestue



Have



Facade



Adresse: Bachsvej 8, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.445.000

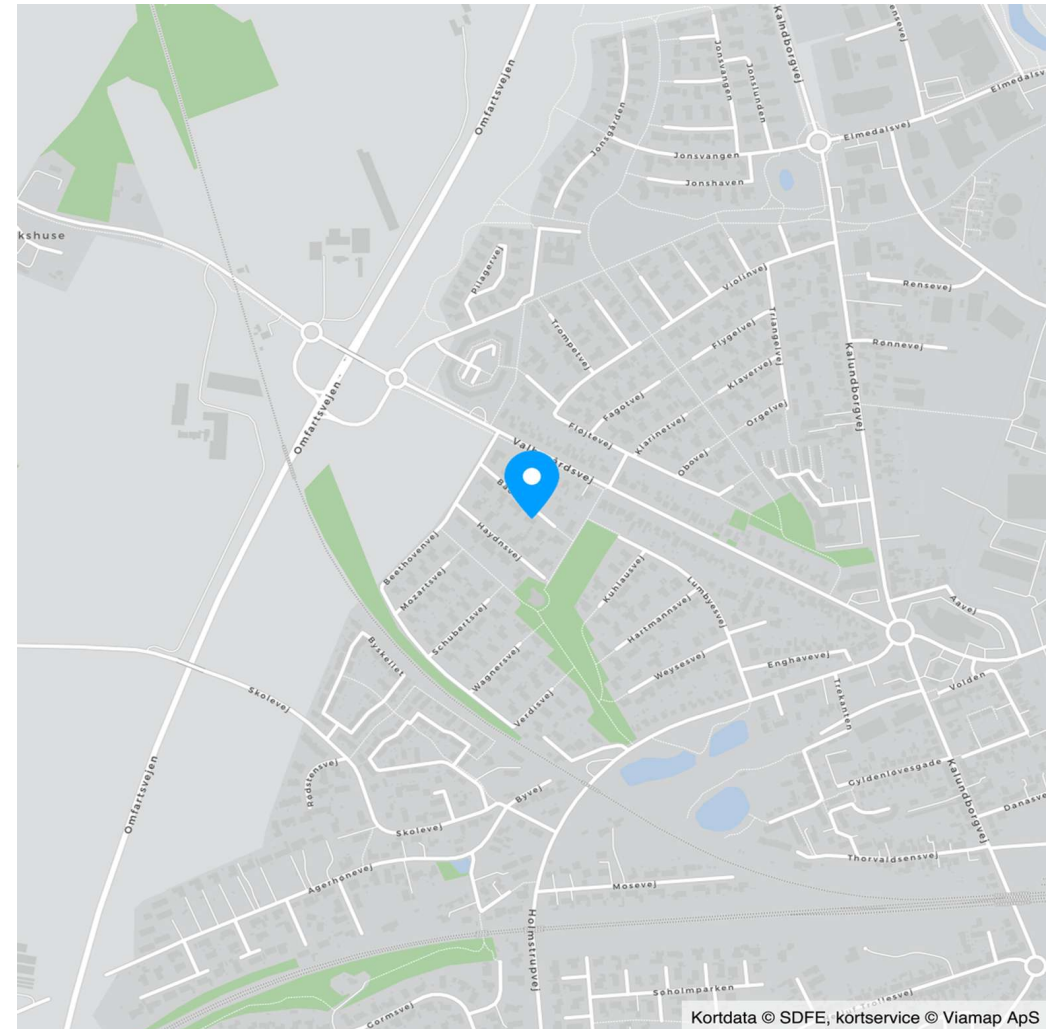
Sagsnr.: 371V3076
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 15.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)





Adresse: Bachsvej 8, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 371V3076
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 7na Holmstrup, Slagelse Jorder
BFE-nr.: 5373152
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.945.000
Grundværdi: 1.112.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.556.000
Grundlag for grundskyld: 889.600

Arealer**

Grundareal: 868 m²
Boligareal i alt: 138 m²
Øvrige arealer:
Garage: 32 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: 06.02.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab (Scandomestic), Komfur (Voss), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bachsvej 8, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 371V3076
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 15.06.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet

Der er indlagt fibernet

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.000 Forbrug: 6.693 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, 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.

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 C



Adresse: Bachsvej 8, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 371V3076
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 15.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.936	Kontantpris	kr.	2.445.000
Grundskyld	kr.	9.875	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.550
Ejendomsbidrag	kr.	4.188	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	5.058	Juridisk rådgivning samt evt. berigtigelse, anslået	kr.	7.500
			I alt	kr.	2.477.117
<p>Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere udover juridisk rådgiver såsom finansielle og byggetekniske, tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.056			

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: Bachsvej 8, 4200 Slagelse
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 371V3076
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 15.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 659.000
Nr. 3: hovedstol kr. 213.000
Nr. 4: hovedstol kr. 42.000

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

RealMæglerne Jan Thanning - 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.