

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: Nielstrupvej 50, Nielstrup, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26090
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 30.05.2026



Bindingsværksstemning, fuglesang og masser af muligheder

Velkommen til Nielstrupvej 50 – en ejendom med sjæl, charme og den slags landlig idyl, man normalt kun finder i gamle danske film og lidt for romantiske drømme. Her får du hele 200 boligkvadratmeter med historie helt tilbage fra 1777, kombineret med om- og tilbygning i 1980, så charme og funktionalitet går hånd i hånd.

Grunden på hele 2.499 kvm giver masser af muligheder for både familieliv, hobbyprojekter og lange sommeraftener under åben himmel. Her er plads til køkkenhave, leg, værksted, drivhus – eller bare fred og ro med et glas vin, mens solen går ned over landsbyen.

Nielstrup er en hyggelig lille landsby tæt ved Haslev, omgivet af smuk natur, marker og skovområder, hvor man virkelig mærker den landlige ro. Samtidig er du kun en kort køretur fra Haslevs mange indkøbsmuligheder, skoler, daginstitutioner, caféer og togforbindelser mod både København og Næstved. Her får du altså følelsen af at bo langt væk fra hverdagens stress – uden egentlig at gøre det.

Ejendommen ligger idyllisk ved landsbyens gadekær, som nærmest fungerer som landsbyens rolige hjerte. Det er den slags sted, hvor man automatisk sænker skuldrene, hilser på naboerne og pludselig synes, at livet på landet måske ikke er så tosset endda. Man begynder faktisk næsten at få lyst til at bage surdejsbrød og kende forskel på havetraktorer.

Nielstrupvej 50 er ikke bare en bolig – det er en livsstil fyldt med charme, muligheder og nærvær. Et hjem for dem, der drømmer om mere plads, mere himmel og lidt mere hjerte i hverdagen.

Mulighed for flexbolig status.

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: Mads Werner

Adresse: Nielstrupvej 50, Nielstrup, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26090
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 30.05.2026



Gang



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Nielstrupvej 50, Nielstrup, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26090
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 30.05.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Adresse: Nielstrupvej 50, Nielstrup, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26090
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 30.05.2026



Stue



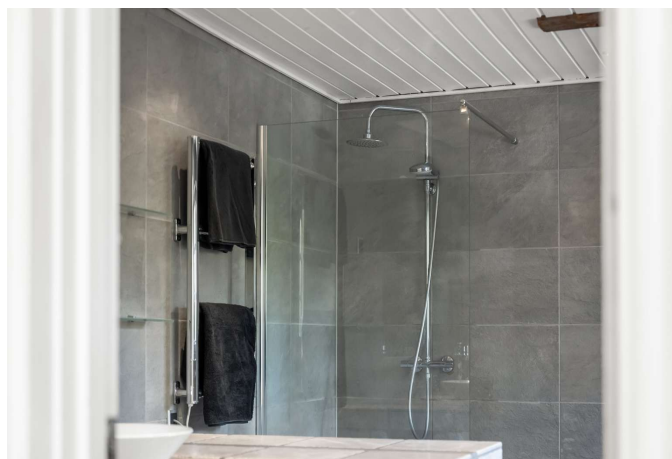
Stue



uds



Stue



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Nielstrupvej 50, Nielstrup, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26090
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 30.05.2026



Badeværelse



Bryggers



Bryggers



Stue



Stue



Udsigt

Adresse: Nielstrupvej 50, Nielstrup, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26090
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

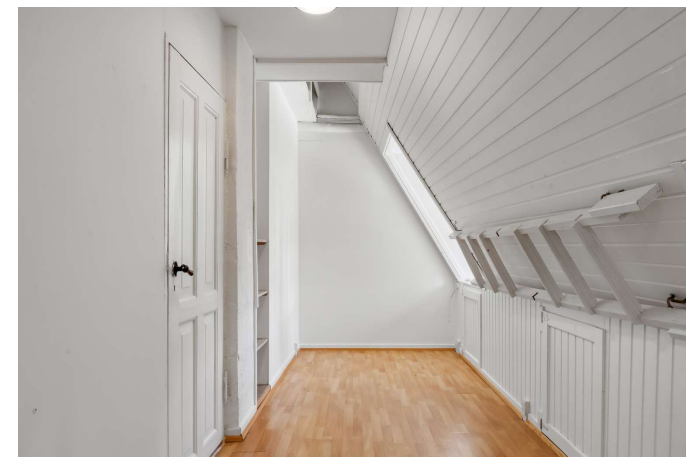
Dato: 30.05.2026



Stue



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Facade

Adresse: Nielstrupvej 50, Nielstrup, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26090
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 30.05.2026



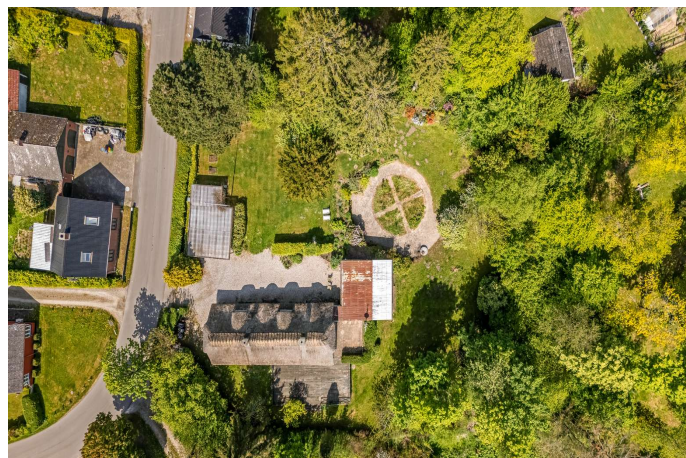
Facade



Luftfoto



Facade



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto

Adresse: Nielstrupvej 50, Nielstrup, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26090
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 30.05.2026



Luffoto



Facade



Facade



Facade



Carport



Facade

Adresse: Nielstrupvej 50, Nielstrup, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26090
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 30.05.2026



Facade



Facade



Facade



Facade



Have



Have



Adresse: Nielstrupvej 50, Nielstrup, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26090
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 30.05.2026

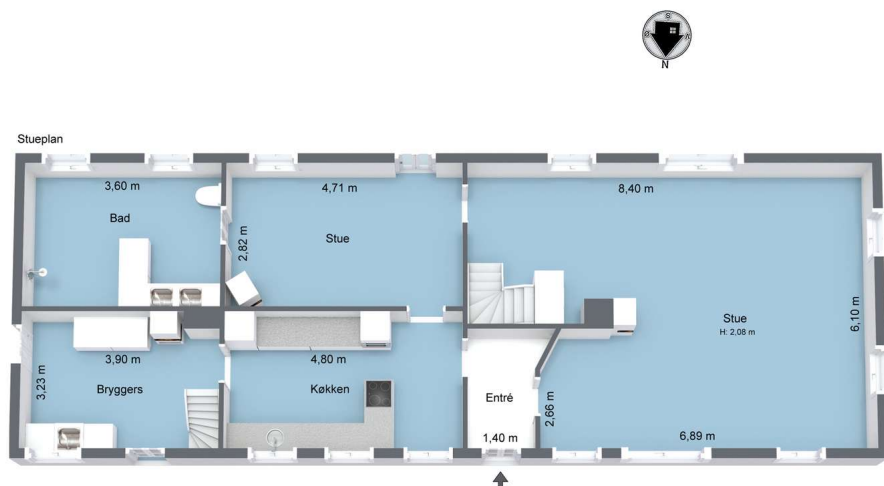


Have

Adresse: Nielstrupvej 50, Nielstrup, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26090
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 30.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende tegning uden ansvar

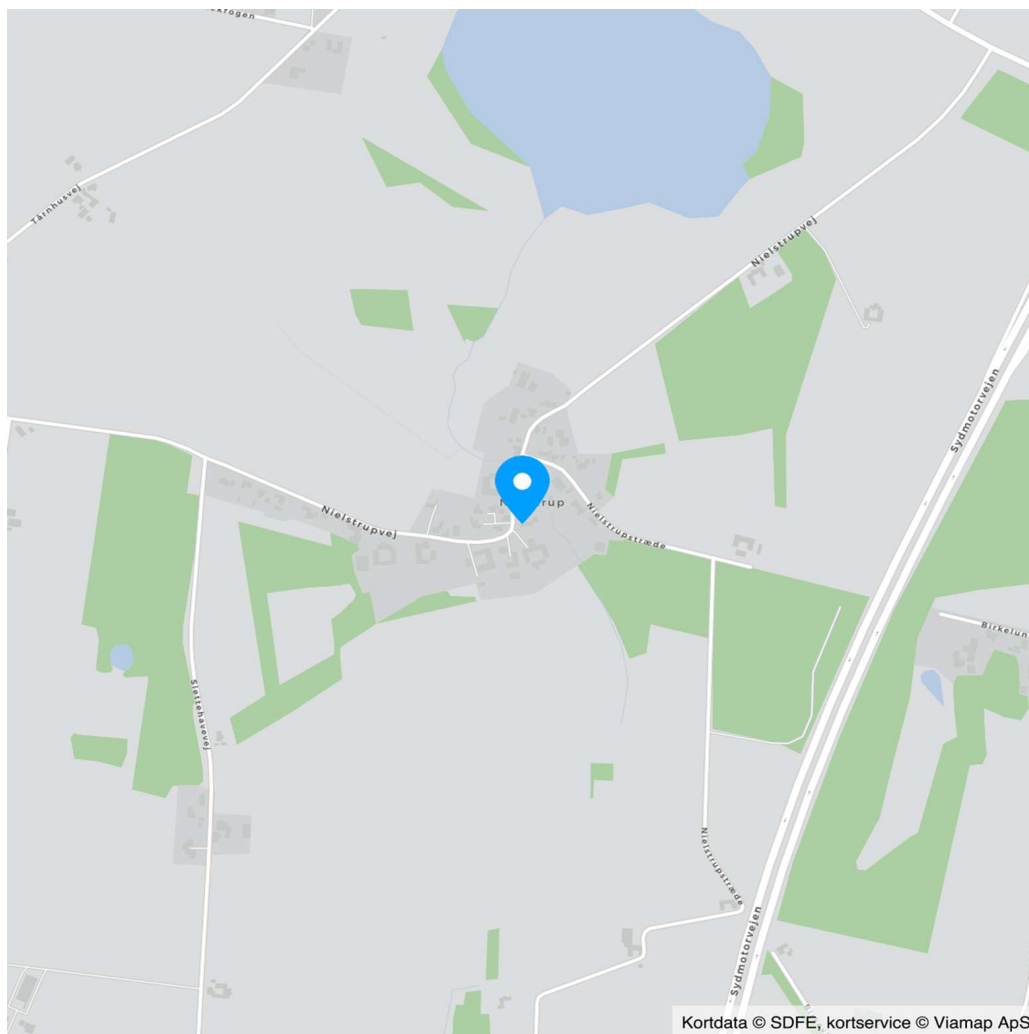
Plantegning



Adresse: Nielstrupvej 50, Nielstrup, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26090
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 30.05.2026





Adresse: Nielstrupvej 50, Nielstrup, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26090
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 30.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 6h Nielstrup By, Ulse
BFE-nr.: 2588913
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1777/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.218.000
Grundværdi: 999.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.774.400
Grundlag for grundskyld: 799.200

Arealer**

Grundareal: 2.499 m²
Boligareal i alt: 200 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 11 m²
Carport: 48 m²
Udhus: 34 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: 29.11.1872 - Dok om vej mv, jagtpassageret mv
- Nr. 2: 26.07.1912 - Dok om vandværk mv, Ikke til hinder for prioritering

Planer

Kommuneplan Å-BE11 - Nielstrup
Spildevandsplan

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab mrk. Samsung (jan 2025), opvaskemaskine mrk. Siemens (april 2024), indbygningsovn mrk. Gorenje pyrolyse (2021), induktionskogeplade mrk. Sharp, emhætte mrk. Thermex, vaskemaskine mrk. LG (2020), tørretumbler Blomberg (2020),

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nielstrupvej 50, Nielstrup, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26090
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 30.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.400 Forbrug: 16.044 KWh EL og rm brænde

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Nielstrupvej 50, Nielstrup, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26090
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 30.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.049
Grundskyld	kr.	6.394
Rottebekæmpelse	kr.	211
Husforsikring	kr.	10.727
Skorstensfejning	kr.	1.733
Renovation	kr.	4.460

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	20.000
I alt	kr.	1.525.850

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 32.574

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: Nielstrupvej 50, Nielstrup, 4690 Haslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: WB-26090
Ejerudgift/md.: kr. 2.715

Dato: 30.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 2.000.000
Nr. 4: hovedstol kr. 843.000
Nr. 5: hovedstol kr. 183.027

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Der er beskyttede vandløb på matriklen

I henhold til ejendomsdatarapporten er der et vandløb på ejendommen, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Et vandløb er kun beskyttet, hvis det er udpeget som beskyttet. Tilstandsændring af beskyttet natur kræver kommunens dispensation.

Kloakering

Sælger gør opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et kloakopland, hvor der pt. er spildevandskloakeret.

Der er jf. ejendomsdatarapport ikke påtænkt ændringer af spildevandsforholdene pt. Sælger gør opmærksom på, at det er den til enhver tid værende ejer af ejendommen, som vil blive pålagt

at afholde omkostninger i forbindelse med eventuelle fremtidige krav om kloak ændring. Køber kan hverken nu eller senere gøre krav gældende overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler i anledning heraf.

Tilladelse foreligger

Mulighed for både bevaring og nyudvikling – godkendt tilladelse til byggegrund foreligger