



**REAL**

## Præstøvej 30, 4700 Næstved

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>91</b>
Kontant	<b>3.475.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.920</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>882</b>
Byggeår/ombygget	<b>1915/1976</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **36526487**

**RealMæglerne** Næstved by Bülow ApS

Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / [www.realmaeglerne.dk/bybülou](http://www.realmaeglerne.dk/bybülou)

## 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: Præstøvej 30, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.475.000

Sagsnr.: 36526487  
Ejerudgift/md.: kr. 1.920

Dato: 09.06.2026



### Totalrenoveret villa med flotte udemiljøer midt i Næstved

Denne totalrenoverede villa ligger centralt i Næstved og fremstår som en moderne og funktionel bolig, hvor materialevalg og planløsning er gennemtænkt ned til mindste detalje. Huset kombinerer klassiske proportioner med nutidige løsninger og en lys atmosfære, der gør boligen både indbydende og praktisk i hverdagen.

Ejendommen præsenterer sig skarpt med klassiske proportioner i en opdateret form. Foran huset er der plads til parkering, mens haven og terrasserne ligger ugeneret bagtil. Helhedsindtrykket er enkelt, velholdt og harmonisk.

I stueplan findes et stort, åbent opholdsrum, hvor køkken og stue er samlet i ét. Køkkenet er udført i et stilrent, mørkt design med integrerede hvidevarer og en bordplade med varme nuancer. I stuen er der god plads til både spiseafdeling og sofamiljø, og det er også herfra, I tilgår terrasserne i baghaven.

Et badeværelse med bruseniche fuldender stueetagen, mens første sal løfter sløret for et soveværelse, et walk-in-closet og et rummeligt repos. Det moderniserede udhus med bryggers supplerer boligen, og dernæst får I et skur til rådighed. Udenfor venter det veludførte terrassemiljø i forskudte niveauer og med overdækning, og I får også en stor græsplæne til spil og leg.

I nærområdet finder I alt det, I har behov for i dagligdagen. Der er gåafstand til indkøbsmuligheder, fritidstilbud og meget mere. Næstved Stadion og idrætsforening ligger få skridt fra hjemmet, og I når også Næstved Station og bymidtens mange tilbud til fods.

Kort sagt er der tale om en indflytningsklar bolig med lækre løsninger tæt på det hele i Næstved.

### 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Gitte Olsen

Adresse: Præstøvej 30, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.475.000

Sagsnr.: 36526487  
Ejerudgift/md.: kr. 1.920

Dato: 09.06.2026



Stilrent køkken



Dejlig lys stue



Moderne badeværelse



Stort soveværelse



God repos



Funktionelt rum i annek



Adresse: Præstøvej 30, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.475.000

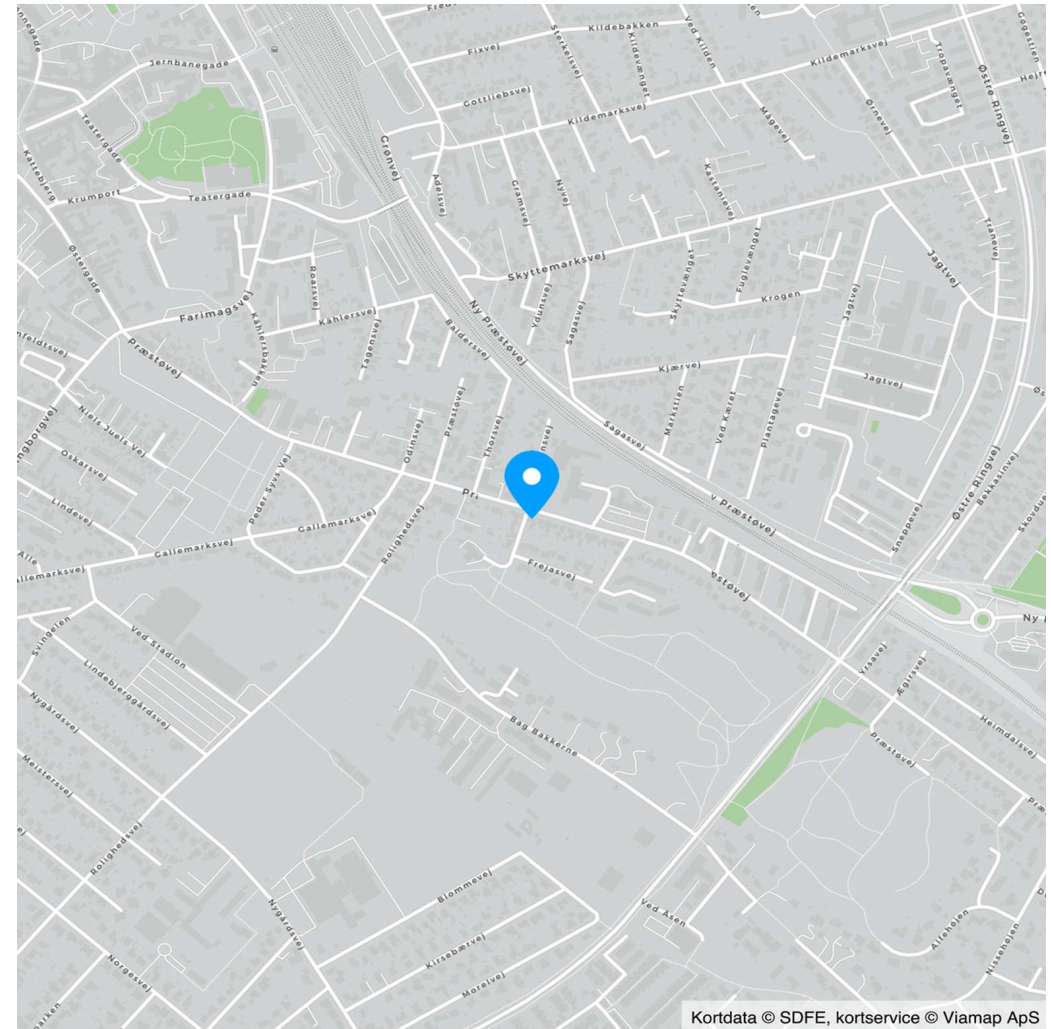
Sagsnr.: 36526487  
Ejerudgift/md.: kr. 1.920

Dato: 09.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Præstøvej 30, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.475.000

Sagsnr.: 36526487  
Ejerudgift/md.: kr. 1.920

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Næstved  
Matr.nr.: 3e Næstved Markjorder  
BFE-nr.: 5377700  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1915/1976

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.421.000  
Grundværdi: 846.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.136.800  
Grundlag for grundskyld: 676.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 882 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 331 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 91 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Udhus: 31 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 02.12.1897 - Dok om hegn, hegnsmur mv, gangsti mv  
- Nr. 2: 17.10.1959 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 3: 18.01.1990 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

**Planer**

Kommuneplan 1.3 BE17.1.1 - Præstøvej-Åsen  
Næstvedstrategien 2023-2035  
Præstøvej - Åsen  
Turismetillæg til planstrategi 2016-2027

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Ovn (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Kogeplade (AEG), Køle/fryseskab (Grundig)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Præstøvej 30, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.475.000

Sagsnr.: 36526487  
Ejerudgift/md.: kr. 1.920

Dato: 09.06.2026

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:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.400 Forbrug: 28.290 kWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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: 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 F



Adresse: Præstøvej 30, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.475.000

Sagsnr.: 36526487  
Ejerudgift/md.: kr. 1.920

Dato: 09.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.798	Kontantpris	kr.	3.475.000
Grundskyld	kr.	6.633	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.750
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	11.000
Rottebekæmpelse	kr.	103	I alt	kr.	3.508.750
Husforsikring	kr.	4.019			
Varmemesterordning A - fjernvarme ANSLÅET	kr.	2.993	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering - herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.044			

**Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:**

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

**Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:**

Udbetaling: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.886 md. / 226.636 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.193 md. / 182.318 år v/25,98 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Forudsætninger for standardfinansieringen**

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.

Jyske Bank



Adresse: Præstøvej 30, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.475.000

Sagsnr.: 36526487  
Ejerudgift/md.: kr. 1.920

Dato: 09.06.2026

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. 4: hovedstol kr. 2.295.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Jordforurening**

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til ejendomsdatarapport af den 14.4.2026. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**Berigtigelse**

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde samt udarbejdelse af refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

**STANDARDFINANSIERINGSFORBEHOLD**

Køber kan ikke være sikker på, at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

**Fibernet**

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

**Bevaringsværdi / Fredning**

Ejendommen er af Slots- og Kulturstyrelsen kategoriseret som bevaringsværdi kl. 5

**VI ARBEJDER MED JYSKE BANK**

Vi kan derfor hjælpe, hvis I er i tvivl om, hvor meget I kan købe bolig for, eller ønsker et uforpligtende tilbud på finansiering.

Lad os få en af Jyske Banks dygtige rådgivere til at kontakte jer - naturligvis ganske gratis og helt uforpligtende.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

Boligmarkedet er i konstant udvikling, og det er derfor vigtigt, at man som ejendomsmægler er forandringsvillig, ihærdig og ikke mindst kreativ. Det er vi hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS. Vi tager hånd om din bolighandel, og lægger vægt på at gøre tingene ordentlig første gang. Det betyder for dig, at du trygt kan overlade din bolighandel til os - hvad enten du skal købe eller sælge. Med et godt lokalkendskab og mere end 25 års erfaring i branchen, så får du en omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang. Velkommen hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.