

**REAL**



## Grimstrupvej 86, 4700 Næstved

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>124</b>
Kontant	<b>1.895.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.732</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>404</b>
Byggeår/ombygget	<b>1938/1999</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **610-4649**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / [www.realmaeglerne.dk/præstø](http://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: Grimstrupvej 86, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 610-4649  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 02.05.2026



## CHARMERENDE VILLA I EFTERTRAGTET KVARTER I NÆSTVED

Glæd dig til at se dette stemningsfulde hjem fra 1938, der befinder sig i et eftertragtet kvarter i Næstved med kort afstand til skole, centrum, havnemiljøet og omfartsvejen. Den charmerende og lyse bolig virker dejlig rummelig takket være de 124 veludnyttede m<sup>2</sup> fordelt over halvandet plan, kvistene, der skaber en skøn rumfølelse på førstesalen, samt kælderen, der byder på 12 m<sup>2</sup> til flere formål.

Ejendommen fremstår indbydende med tag, sternbrædder, tagrender og nedløbsrør fra 2022. På den 404 m<sup>2</sup> store grund finder du desuden en carport samt to redskabs-skure.

I stueplan får du fornøjelsen af et praktisk bryggers, et betragteligt værelse med udgang til terrassen samt et glimrende badeværelse, som blev renoveret med udskiftede klinker på gulvet og i brusenichen i 2021. Samvær og kvalitetstid er i fokus i det store køkken-alrum, hvor køkkenets grønne fronter tilmed stemmer fint overens med husets øvrige udtryk, og lysindfaldet er særdeles gavmildt. Sidstnævnte gør sig også gældende i den hyggelige stue, der ligger i åben forbindelse hertil. Førstesalen byder på tre værelser, alle med samme trægulve som i stueplan, og herudover er der en mulighedsrig kælder med ét disponibelt rum.

Når solen er fremme, er det skønt at sidde på den glimrende, vestvendte terrasse. Den lukkede have er nem at holde, og har du grønne fingre, kan du se frem til at passe godt på de pæne blomsterbuske.

Huset ligger i et eftertragtet kvarter i Næstved, hvor både busforbindelser, pasningstilbud og Næstved Havn er inden for gåafstand. Hjemmets mindste beboere hører desuden til Lille Næstved Skole, afdeling Herlufsholmvej, som er en yderst populær skole i området. Indkøb, centrum og togstationen nås let på cykel, og omfartsvejen er blot tre minutters kørsel herfra.

### 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: Grimstrupvej 86, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 610-4649  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 02.05.2026



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Køkken

Adresse: Grimstrupvej 86, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 610-4649  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 02.05.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Stue / værelse

Adresse: Grimstrupvej 86, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 610-4649  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 02.05.2026



Stue / værelse



Kælder



Kælder



Alrum



Alrum



Soveværelse

Adresse: Grimstrupvej 86, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 610-4649  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 02.05.2026



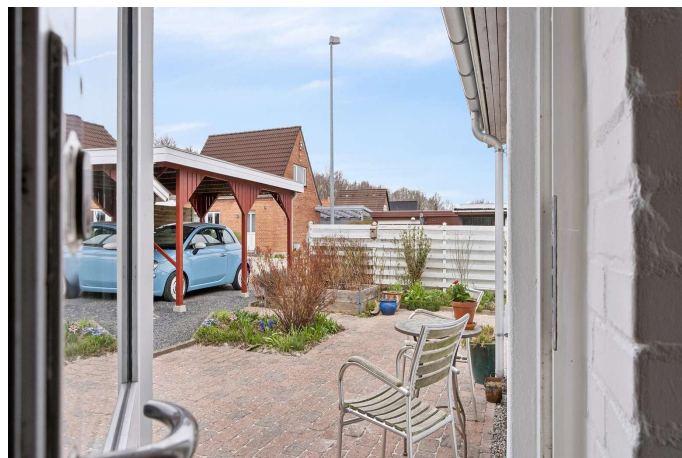
Soveværelse



Soveværelse



Bryggers



Terrasse



Set fra vejen



Set fra vejen

Adresse: Grimstrupvej 86, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 610-4649  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 02.05.2026



Gårdhave



Gårdhave



Have



Have



Gårdhave



Terrasse



Adresse: Grimstrupvej 86, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 610-4649  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 02.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

Stueplan



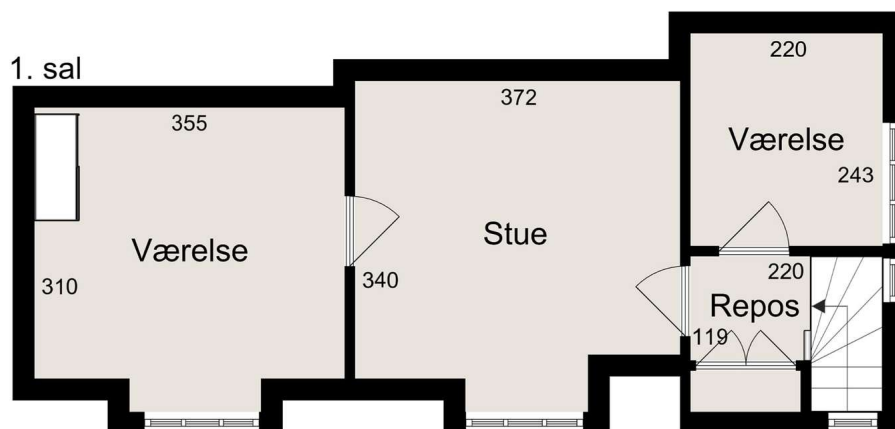
Adresse: Grimstrupvej 86, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 610-4649  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 02.05.2026



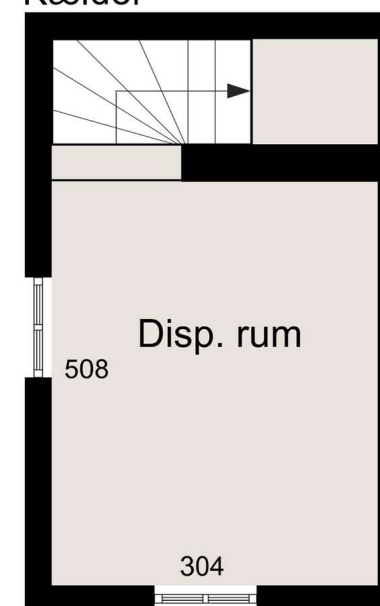
1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

Kælder



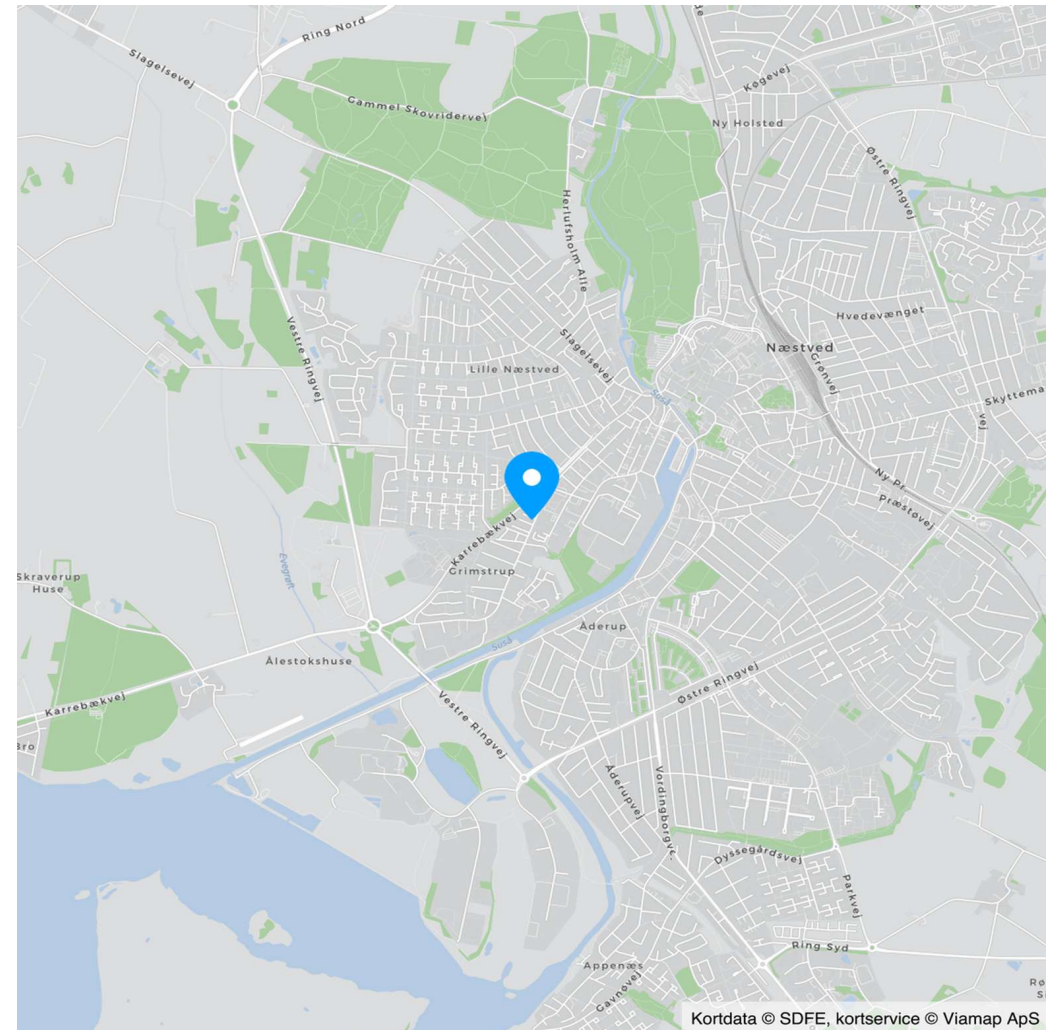
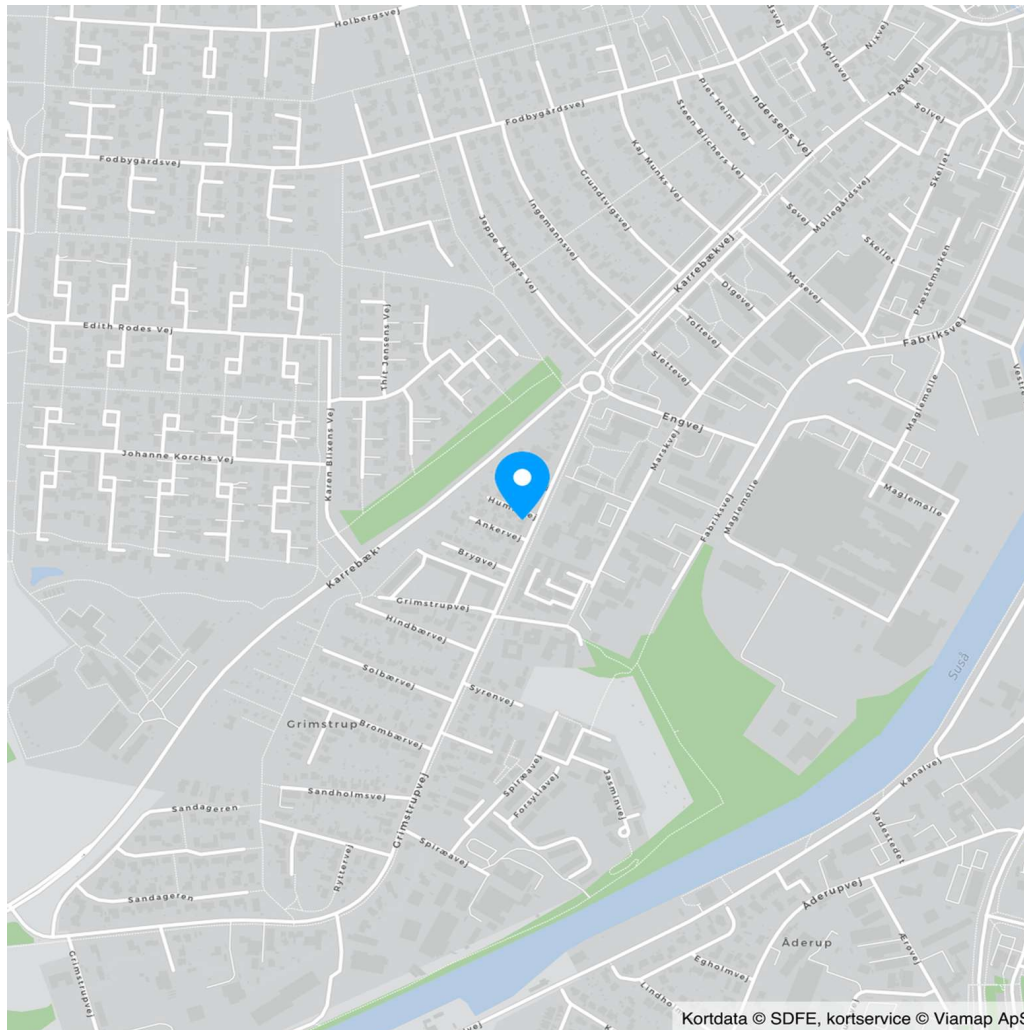
Vejledende tegning uden ansvar

Kælder

Adresse: Grimstrupvej 86, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 610-4649  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 02.05.2026



Adresse: Grimstrupvej 86, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 610-4649  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 02.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Næstved  
Matr.nr.: 15aq Ll. Næstved By, Herlufsholm  
BFE-nr.: 2524767  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1938/1999

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.580.000  
Grundværdi: 630.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.264.000  
Grundlag for grundskyld: 504.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 404 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 124 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 12 m<sup>2</sup>  
Udhus: 8 m<sup>2</sup>  
Carport: 15 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: 01.07.1938 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 01.05.1944 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 04.12.1968 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 4: 18.01.1990 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

**Planer**

Kommuneplan 1.4 BE13.1 - Grimstrupvej-Maltvej-Humlevej-Ankersvej-Brygvej

Tilbehør:

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

, Køleskab (Gram), Fryser (Gram), Ovn (Siemens), Komfur (Siemens), Emhætte (Bosch), Opvaskemaskine (Asko), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.





Adresse: Grimstrupvej 86, 4700 Næstved  
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 610-4649  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 02.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.446
Grundskyld	kr.	4.939
Forsikring	kr.	5.500
Renovation	kr.	3.750
Rottebekæmpelse	kr.	150
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.786

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
I alt	kr.	1.908.250

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: Grimstrupvej 86, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 610-4649  
Ejerudgift/md.: kr. 1.732

Dato: 02.05.2026

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. 5: hovedstol kr. 1.102.000

Nr. 6: hovedstol kr. 187.643

Nr. 7: hovedstol kr. 354.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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

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