



REAL

Vejløvej 64C, Vejlø, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	215
Kontantpris	2.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.985	Grund m2	902
Byggear	2004	Energimærke	C

Sagsnr. **36525222**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülöw

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vejløvej 64C, Vejlø, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 36525222
Ejerudgift/md.: kr. 1.985

Dato: 23.01.2026



Beskrivelse:

Nyere rødstensvilla med masser af plads og idyllisk beliggenhed.

For enden af en stikvej i den naturskønne landsby Vejlø lige syd for Næstved finder I denne indbydende ejendom, som nu kan blive jeres. Der er tale om en stor, velholdt rødstensvilla fra 2004, hvor der er plads til den talrige børnefamilie, og I kan flytte lige ind og begynde at nyde tilværelsen. Til den moderne bolig hører en skøn have samt en fritliggende carport fra 2008 med skur.

I bosætter jer på en stille, tilbagetrukket matrikel i Vejlø, hvor naturen er nærværende. Vejlø er en hyggelig og aktiv, lille landsby, som er tæt forbundet med den kystnære natur ved Karrebæk Fjord og Dybsø Fjord. Store, gamle skove og åløbet i Fladså er også en del af landskabet i nærområdet, og samtidig får I blot få kilometer til skole og øvrige fornødenheder i Næstved.

På adressen møder I den flotte villa, hvor I kan se frem til at indrette to etager med 215 kvadratmeter. Der er fire værelser og to badeværelser i alt. De er placeret hensigtsmæssigt med to værelser og et badeværelse på hver etage, og i forbindelse med hvert værelse på førstesalen er der et walk-in-closet, ligesom I får en god møblerbar repos. Begge badeværelser er desuden med bruseniche.

I dagligstuen og køkken-alrummet samler I familie og venner om stemningsfulde stunder på tværs af aktiviteter. De to opholdsrum ligger side om side og er forenet af franske døre. Selve køkkenet er pænt, charmerende og funktionelt, og takket være halvmuren er det let afgrænset fra spisesektionen. Det er også herfra, at I træder direkte ud i haven. Endelig gavner bryggerset jeres hverdag med et grovkøkken samt plads til vaskefaciliteter og opbevaring.

Haven danner en dejlig ramme om udelivet med frodig beplantning, solrige terrasse miljøer og en græsplæne til spil og leg.

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: Tina Bülow

Adresse: Vejløvej 64C, Vejlø, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 36525222
Ejerudgift/md.: kr. 1.985

Dato: 23.01.2026



Køkken/alrum



Køkken



Stue



Stue



Dejlig store værelser



Badeværelse



Adresse: Vejløvej 64C, Vejlø, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 36525222
Ejerudgift/md.: kr. 1.985

Dato: 23.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	5 q Vejlø By, Vejlø
BFE-nr.:	8226373
Zonestatus:	Landzone
Vand:	NK-forsyning/Envafor
Vej:	Offentlig
Kloak:	NK-forsyning/Envafor
Varminstallation:	Oliefyr med varmetank
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.592.000 kr.
Grundværdi:	729.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.073.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	583.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	902 m ²
Boligareal i alt:	215 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	82 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	50 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan /rammedel:

Kommuneplan 2025
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

Ingen

Øvrige planer:

Spildevandsplan Næstved Kommune

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.09.1999 lbnr. 512026-28 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv., Vedr 5O,5P, Ikke til hinder for pri- oritering Filnavn:
28_AJ-N_517
Nr. 2 lyst d. 10.06.2009 lbnr. 12622-28 Tillægstekst Dok om overbygning af
kloakledning
Nr. 3 lyst d. 31.07.2009 lbnr. 18334-28 Tillægstekst Dok om etablering af
vandforsynings- og kloakledninger. Prioritet forud for alle rettigheder fsv vandledning.
Filnavn: 28_AK-N_350

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vejløvej 64C, Vejlø, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 36525222
Ejerudgift/md.: kr. 1.985

Dato: 23.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet

Der er ikke indlagt fibernet på ejendommen.

Der er bredbånd via YouSee.

Kirkebyggelinje

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Linjen skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.362 Forbrug: 953,00 ltr.
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr med varmetank
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Brændeovn:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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.

Vi samarbejder 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 finansieringen.

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

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Vejløvej 64C, Vejlø, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 36525222
Ejerudgift/md.: kr. 1.985

Dato: 23.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.575	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	5.715	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.210
Renovation	kr.	3.499	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Husforsikring	kr.	3.095	I alt	kr.	2.725.260
Skorstensfejning	kr.	799			
Rottebekæmpelse	kr.	140	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

23.824

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.474 md./ 173.683 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.753 md./ 141.034 år v/25,00%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 23.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Vejløvej 64C, Vejlø, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 36525222
Ejerudgift/md.: kr. 1.985

Dato: 23.01.2026

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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	995.347	995.347	779.812	DKK	1	52.166	24,75	3,86			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab, mrk. Bosch
Emhætte, mrk. Bosch
Indbygningsovne, mrk. Bosch
Keramisk kogeplade
Opvaskemaskine, mrk. Bosch
Vaskemaskine, mrk. AEG
Tørretumbler, mrk. Ariston

Kontantbehov ved køb:

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.

Standardfinansieringsforbehold:

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

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

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.