



**REAL**

## Sterkelsvej 6, 4700 Næstved

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>151</b>
Kontant	<b>3.245.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.181</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>575</b>
Byggeår	<b>1928</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **36526528**

**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: Sterkelsvej 6, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 36526528  
Ejerudgift/md.: kr. 3.181

Dato: 12.06.2026



### Muremestervilla centralt i Næstved

I et roligt villakvarter nær alle byens tilbud i det centrale Næstved ligger denne muremestervilla, som udstråler solid, arkitektonisk kvalitet fordelt på to etager. Ejendommen fra 1928 er velholdt, og side om side med charmerende detaljer ses moderne komfort og masser af lys. I tråd med villaen er haven veletableret med gammel beplantning, og der medfølger et praktisk baghus.

Villaen præsenterer sig klassisk med muret gesims og tegltag med høj rejkning. En garage er integreret med huset.

Som I bevæger jer inden døre, ankommer I til en rummelig, lys og stemningsfuld bolig med en funktionel planløsning. Stueetagen er hovedsageligt afsat til opholdsrum i form af et køkken-alrum og to stuer en suite. Et nyere køkken udgør samlingspunktet i huset, hvor I får masser af plads til samvær side om side med madlavningen. Sollyset strømmer ind i begge rum, og fra køkken-alrummet tilgår I terrassen i baghaven. Et gæstetoilet og to depotrum fuldender stueetagen.

Ovenpå venter husets badeværelse samt to store værelser, hvoraf det ene er med walk-in-closet.

Haven danner en dejlig ramme om udelivet. Opvoksede træer og buske omkranser grunden og bidrager til den stemningsfulde atmosfære, ligesom I får følelsen af at være helt jer selv. Der er flere kroge og terrasser, hvor I kan finde en plads med sol eller skygge efter behov.

Glæd jer til at få gåafstand til centrum, hvor et rigt udvalg af indkøbsmuligheder, specialforretninger, spisesteder og kulturtilbud venter. Nærmiljøet tilgodeser ethvert behov, og der er også gode skoler og pasningstilbud nær hjemmet. Derudover når I Næstved Station på bare ti minutter til fods.

### 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: Freja Kirckhoff Dam

Adresse: Sterkelsvej 6, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 36526528  
Ejerudgift/md.: kr. 3.181

Dato: 12.06.2026



Køkken



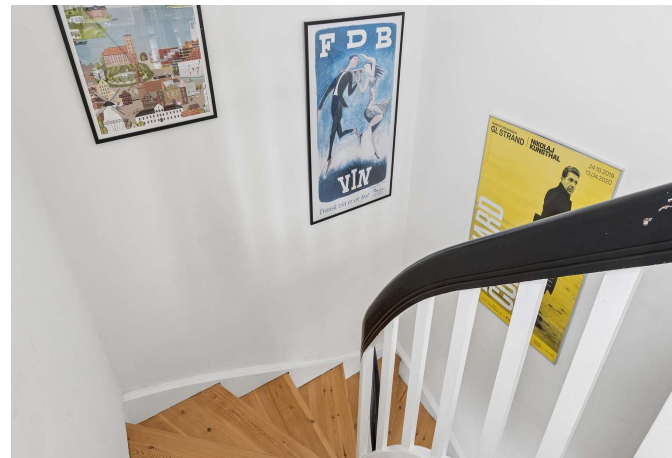
Køkken



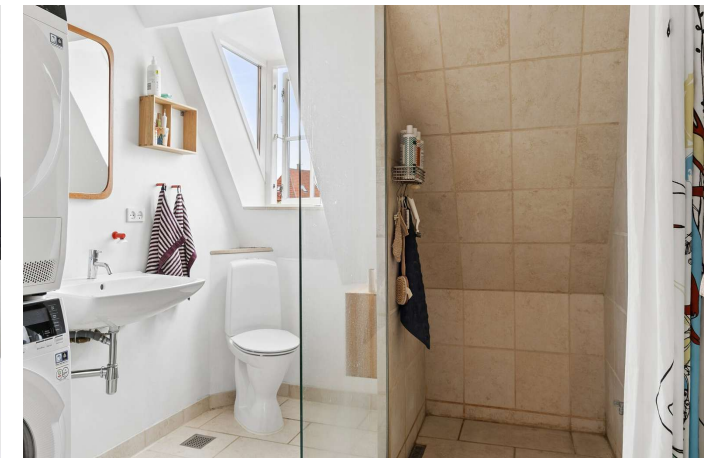
Stue



Stue



Trappe til 1.sal



Badeværelse



Adresse: Sterkelsvej 6, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.245.000

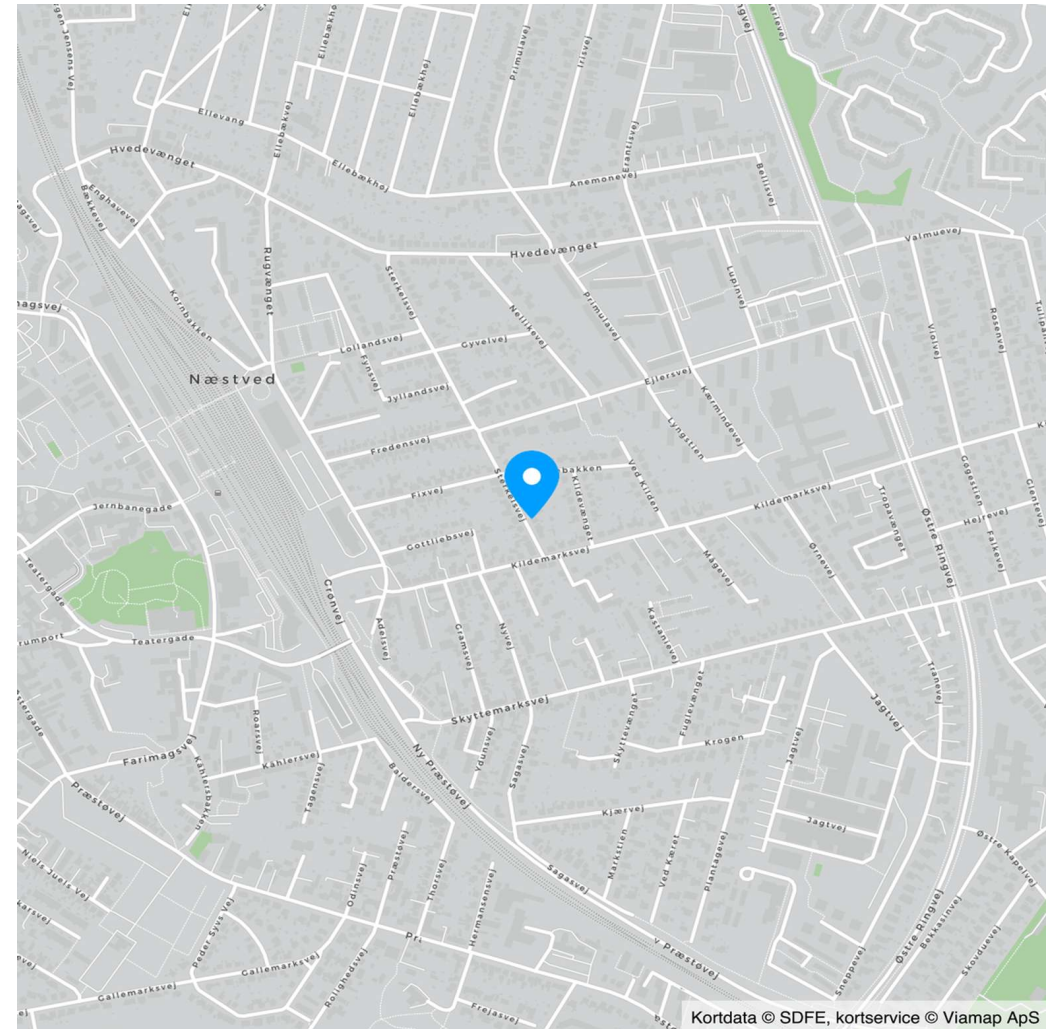
Sagsnr.: 36526528  
Ejerudgift/md.: kr. 3.181

Dato: 12.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Sterkelsvej 6, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 36526528  
Ejerudgift/md.: kr. 3.181

Dato: 12.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Næstved  
Matr.nr.: 110v Næstved Markjorder  
BFE-nr.: 5379309  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1928

**Arealer\*\***

Grundareal: 575 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 151 m<sup>2</sup>  
- heraf fritliggende enfamiliehus: 142 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 41 m<sup>2</sup>  
Garage: 24 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.654.000  
Grundværdi: 2.429.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.323.200  
Grundlag for grundskyld: 1.943.200

\*\* 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: 18.01.1990 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

**Planer**

Kommuneplan 1.2 BE9.1.1 - Grønvej-Sterkelsvej m.fl.  
Kommuneplan 1.2 BE9.1.1 - Grønvej-Sterkelsvej m.fl.  
Lokalplan 016 - 016 for en del af Markkvarteret

Ejendommen er tillige omfattet af Kommuneplan 2025, Næstvedstrategien 2023-2035, Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag) samt Turismetillæg til Planstrategi 2016 (forslag).

Tilbehør:

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

Ovn (Bosch, Indbygningsovn), Kogeplade (Siemens, Induktion), Køleskab (Samsung), Fryser (Samsung), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Elektrolux), Tørretumbler (Candy)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sterkelsvej 6, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 36526528  
Ejerudgift/md.: kr. 3.181

Dato: 12.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand  
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.: 12.700 Forbrug: 15.760 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2022

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Sterkelsvej 6, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 36526528  
Ejerudgift/md.: kr. 3.181

Dato: 12.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.748	Kontantpris	kr.	3.245.000
Grundskyld	kr.	19.043	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.350
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr.	127	I alt	kr.	3.275.767
Husforsikring	kr.	5.758			
Varmemesterordning A - fjernvarme	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.	38.169			

#### 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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.633 md. / 211.590 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.185 md. / 170.214 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: Sterkelsvej 6, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 36526528  
Ejerudgift/md.: kr. 3.181

Dato: 12.06.2026

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. 900.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 666.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen 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.

**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 forurennet.

**Berigtigelse**

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til [udstedelse af skøde] [udstedelse af eventuelt sælgerpantebrev] [udarbejdelse af reguleringsopgørelse] [udarbejdelse af refusionsopgørelse] [handlens berigtigelse i øvrigt], hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

**AFVIGELSER I FORHOLD TIL BBR OG TILSTANDSRAPPORT**

Der gøres opmærksom på, at der er afvigelser i BBR i henhold/som oplyst i tilstandsrapporten af xx.xx.2026:  
(her beskrives hvad der er forskellen, eks. Overdækket terrasse på X m2 er ikke registreret på BBR)

**STANDARDFINANSIERINGSFORBEHOLD**

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

**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.

**Fibernet**

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

# 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.