

Højbjergvej 4, Rettestrup, 4700 Næstved

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**270**
Kontant	**3.350.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**3.450**	Grund m^2	**1.828**
Byggeår/ombygget	**1800/1971**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **36526465**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülow

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

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: Højbjergvej 4, Rettestrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.350.000
Sagsnr.: 36526465
Ejerudgift/md.: kr. 3.450
Dato: 22.10.2026



Landlig villa tæt på Næstved med plads og udsigt

I landlige omgivelser tilbagetrukket fra vejen ligger denne villa i ét plan, hvor udsigten over markerne og de mange kvadratmeter straks sætter tonen. Her får I en bolig med historie i væggene og god plads til at indrette familieliv, hverdagsrutiner og fritid side om side. Planløsningen er rummelig, og de mange værelser giver jer stor frihed her på Højbjergvej 4.

Indenfor får I et hjem, hvor de ældre detaljer stadig lever. Synlige bjælker går igen i flere rum, trægulvene skaber sammenhæng, og enkelte fyldningsdøre minder om husets alder.

Køkkenet er lyst og praktisk med god bordplads, rigelig opbevaring og plads til en rummelig spisekrog, hvor dagens måltider kan nydes.
Boligens store stue er et naturligt samlingspunkt med store vinduespartier fra gulv til loft mod haven og terrassen, så lyset får frit spil, og udsigten til det grønne hele tiden er med, mens blikket kan vendes over til den åbne pejs på de kolde dage. Husets fem øvrige værelser fordeler sig, så der er plads til både soveværelser, børneværelser, ekstra stuer eller hobbyrum.

Bryggerset har overordentligt god plads til både vask, opbevaring og andre praktikaliteter, mens et disponibelt rum forlænger anvendeligheden yderligere.
Udenfor står huset med bindingsværk, stråtag og sprossede vinduer, mens de tre overdækkede træterrasser mod nord, syd og vest gør det let at flytte sig med vejret og lyset. Den store grund på over 1.800 kvadratmeter er omkranset af træer og åbne marker, så huset opleves som sit eget lille sted i landskabet, mens Rettestrup

Plantage ligger tæt på til de længere gåture. Samtidig er der under seks kilometer til indkøb, skole og dagtilbud, og Næstved nås hurtigt både i bil og med offentlig transport.

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: Gitte Olsen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Højbjergvej 4, Rettestrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 36526465
Ejerudgift/md.: kr. 3.450

Dato: 22.10.2026





Køkken med spiseplads



Hyggelig pejsestue



Spisestue



Badeværelse



Stort værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Højbjergvej 4, Rettestrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.350.000

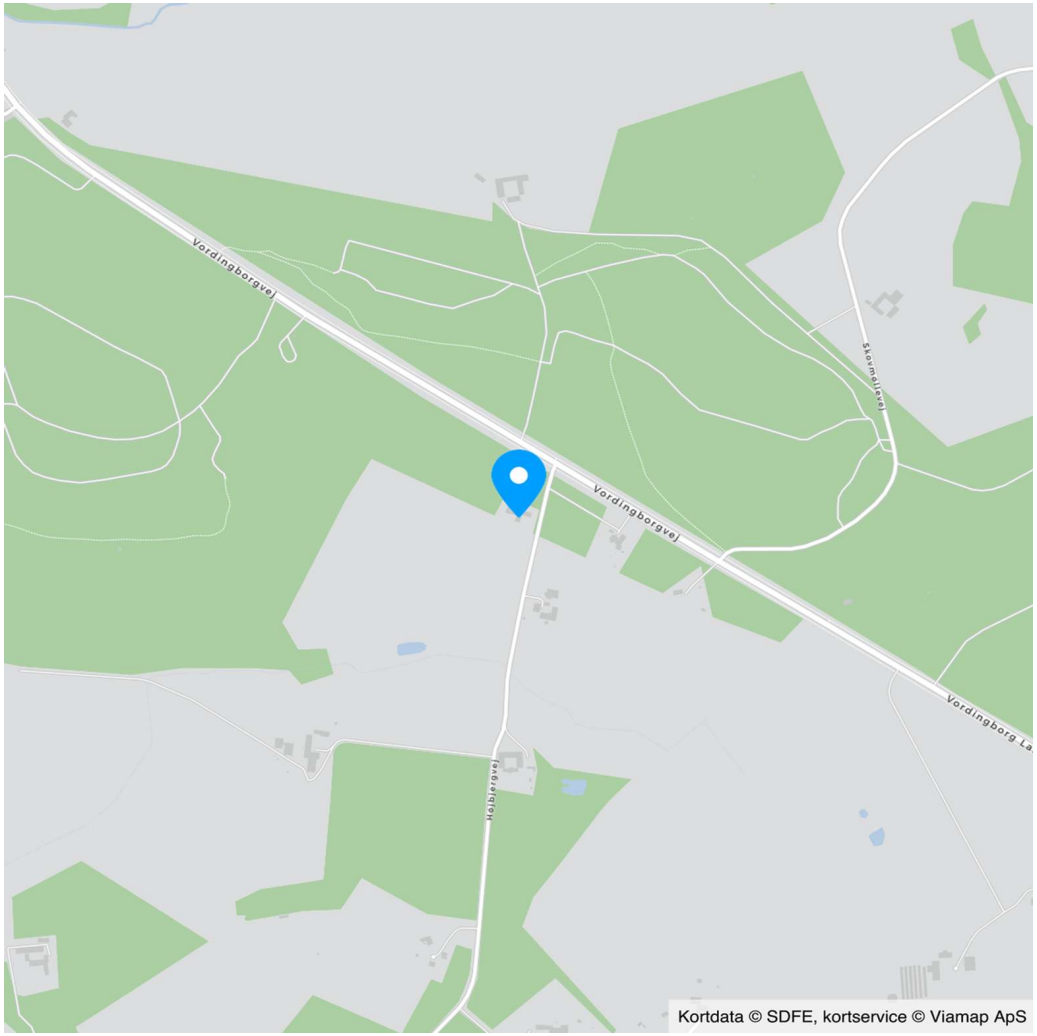
Sagsnr.: 36526465
Ejerudgift/md.: kr. 3.450

Dato: 22.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Højbjergvej 4, Rettestrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 36526465
Ejerudgift/md.: kr. 3.450

Dato: 22.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	5d Rettestrup By, Vejlø
BFE-nr.:	2569781
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1800/1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.337.000
Grundværdi:	752.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.869.600
Grundlag for grundskyld:	601.600

Arealer**

Grundareal:	1.828 m^2
Boligareal i alt:	270 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	9 m^2
Indbygget udhus:	50 m^2
Indbygget garage:	30 m^2

** 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: 22.03.1968 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 25.03.1982 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer
Ejendommen er opfattet af Kommuneplan 2025, Næstvedstrategien 2023-2035, Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag) og Turismetillæg til planstrategi 2016

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

Emhætte (Blomberg), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Køleskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Bosch), Fryser (GRAM)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Højbjergvej 4, Rettestrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 36526465
Ejerudgift/md.: kr. 3.450

Dato: 22.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 37.900 Forbrug: 2.896 Liter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Kombifyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: OP: Minirenseanlæg med udledning til markdræn

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 salgsopstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovn
Der findes 2 brændeovne/pejseindsatse 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.

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

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.

Skovbyggelinje
Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinje, jf. Ejendomsdatarapport

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Højbjergvej 4, Rettestrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.350.000

Sagsnr.: 36526465
Ejerudgift/md.: kr. 3.450

Dato: 22.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.535
Grundskyld	kr.	5.896
Kommunale ejendomsbidrag	kr.	2.993
Husforsikring	kr.	22.076
Skorstensfejning	kr.	896
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.396

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.350.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.950
I alt	kr.	3.371.950

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte m.v., finansiering - herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.657 md. / 235.881 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.544 md. / 186.525 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Højbjergvej 4, Rettestrup, 4700 Næstved Kontantpris: kr. 3.350.000	Sagsnr.: 36526465 Ejerudgift/md.: kr. 3.450	Dato: 22.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 2.102.000 Nr. 4: hovedstol kr. 396.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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. Velkommen hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.