

Åderupvej 50, 4700 Næstved

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**146**
Kontant	**1.985.000**	Erhverv m^2	**38**
Ejerudgift	**2.268**	Grund m^2	**798**
Byggeår/ombygget	**1948/1976**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **36525363**

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: Åderupvej 50, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.985.000
Sagsnr.: 36525363
Ejerudgift/md.: kr. 2.268
Dato: 26.11.2026



Rødstensejendom med nyere dobbeltgarage og mulighed for erhverv

Centralt i Næstved står denne ejendom nu klar til overtagelse. Her er tale om en rummelig villa fra 1948, som byder på tre etager, inklusiv kælder. Boligen suppleres af en flot, nyere dobbeltgarage og en have, der er af en overskuelig størrelse. Det skal desuden fremhæves, at der er potentiale for at forene familie- og arbejdsliv på adressen, for en del af huset er godkendt til erhverv.

Med hjemmebase på Åderupvej går I en nem hverdag i møde. Der er gåafstand til såvel skole som daginstitution og busforbindelser, og nabolaget har flere supermarkeder og butikscenter med specialforretninger. I bosætter jer også tæt på den hyggelige Nolds Havn, stadionet og Arena Næstved, og cykelturen til bymidten tager cirka seks minutter.

Ejendommen er opført i røde mursten med klassisk rødt tegltag, og mod haven er der tilføjet en fin tilbygning med fladt tag.

Tilbygningen lægger kvadratmeter til boligens store, luftige stuemiljø, der udgøres af to stuer i åben forbindelse. Stuemiljøet har pænt, lyst gulv og integrerede loftspots samt brede vinduespartier.

Stueplanet er derudover indrettet med et veldisponeret køkken, et gæstetoilet og et stort bryggers. Dette har hvide vægfliser og terrazzogulv, og der er både vaskemaskine og ekstra komfur.

Etagen afrundes af et spændende multirum med egen indgang. Rummet kan eksempelvis anvendes til kontor, hobbyprojekter eller endnu en stue.

Førstesalen supplerer med et rummeligt soveværelse og to værelser samt et flisebadeværelse. Badeværelset er udført med muret bruseniche og inventar i træ-look.

Kælderen indeholder fem disponible rum, der giver yderligere plads til alt det praktiske.

Ejendommens have er anlagt med græsplæne og en stor fliseterrasse, hvor I får glæ-

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

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

Adresse: Åderupvej 50, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 36525363
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 26.11.2026



Lys opholdsstue



Spisestue

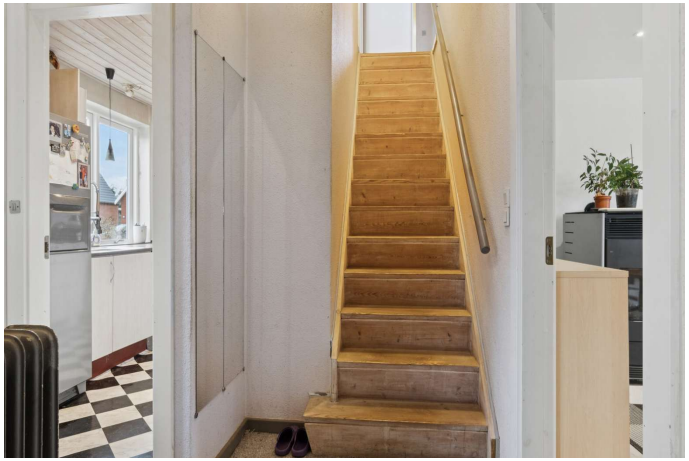




Værelse



Badeværelse



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

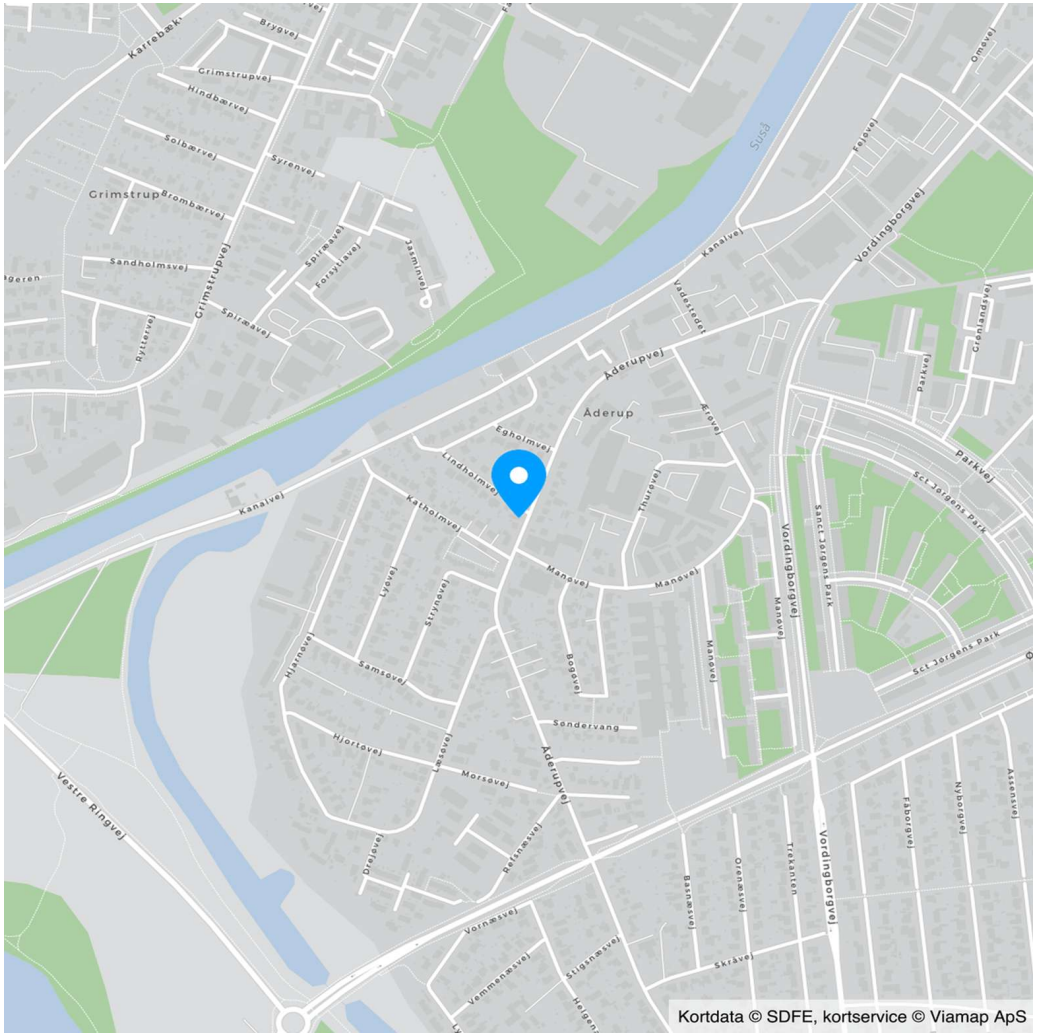
Adresse: Åderupvej 50, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 36525363
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 26.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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: Åderupvej 50, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 36525363
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 26.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	13ai Åderup, Næstved Jorder
BFE-nr.:	5382411
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1948/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	2.214.000
Grundværdi:	752.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.771.200
Grundlag for grundskyld:	601.600

Arealer**

Grundareal:	798 m²
Boligareal i alt:	146 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	83 m²
Erhvervsareal:	38 m²
Garage:	50 m²
Udhus:	21 m²

** 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: 15.01.1943 - Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 31.08.1944 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 19.02.1968 - Byplanvedtægt nr. 5
- Nr. 4: 21.01.1971 - Dok om oversigt mv
- Nr. 5: 05.05.1993 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv vedrører tidligere bygninger 9, 12 og 104 efb8ffd3-0dc2-478c-a066-5639d6a2ddf4

Planer
Kommuneplan 1.3 BE20.4 - Birkeholmvej-Bogøvej-Refsnæsvej-Hjarnøvej-Lyøvej m. fl.
Lokalplan BV5 - Byplanvedtægt nr. 5 for en del af Åderup beliggende nord for Østre Ringvej og vest for Vordingborgvej
Næstvedstrategien 2023-2035
Spildevandsplan
Turismetillæg til planstragegi 2016
Varmeforsyning

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

Køleskab, mrk. SamsungEmhætte, mrk. Gorenje Indbygningsovn, mrk. ZanussiKeramisk kogepladeOpvaskemaskine, mrk. SiemensVaskemaskine, mrk. Miele

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: Åderupvej 50, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 36525363
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 26.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 16.416 Forbrug: 25 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales også en årlig udgift på 6.101 kr. til fjernevarme. Derudover så er der en udgift til el-varme på 1.964,43 kr.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet
Der er ikke indlagt fibernet på ejendommen.

Områdeklassificering
Da området er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.
Lette forurenet er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium med under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Skovbyggelinje
Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinje.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uved-kommende.
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 - naturlig-vis ganske gratis og uforpligtende.

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: Åderupvej 50, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.985.000

Sagsnr.: 36525363
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 26.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.033
Grundskyld	kr.	5.896
Kommunale ejendomsbidrag	kr.	3.648
Husforsikring	kr.	8.640
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.217

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.985.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.358
I alt	kr.	2.009.208

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.

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.179 md. / 134.143 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.994 md. / 107.926 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Køber kan ikke være sikker på at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

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: Åderupvej 50, 4700 Næstved Kontantpris: kr. 1.985.000	Sagsnr.: 36525363 Ejerudgift/md.: kr. 2.268	Dato: 26.11.2026

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. 6: hovedstol kr. 600.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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.