

REAL



Orenæsvej 24, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	140
Kontantpris	2.145.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.360	Grund m2	878
Byggeår/ombygget	1964/2008	Energimærke	D

Sagsnr. **36523753**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / CVR-nr.
42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. 71997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülöw

REAL

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: Orenæsvej 24, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 36523753
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 10.10.2025



Beskrivelse:

Skal det være lyst, lækkert og ligetil? I så fald har vi det perfekte boligmatch til jer på Orenæsvej. Netop her udbydes nu denne ejendom, som fremtræder flot moderniseret. Der er tale om en 140 kvadratmeter stor, muret etplansvilla, hvis familievenlige indretning blandt andet inkluderer fire værelser. Den tilhørende have er lukket, og der medfølger tillige egen garage.

I får hjemme i den sydlige del af Næstved – på en rolig villavej. Området har stisystem og rekreative arealer, og der er kort afstand til både skole, daginstitution og gode indkøbsmuligheder. Står dagen på en hyggetur til centrum, kan I oplagt tage cyklerne i brug, og efter cirka ti minutter i sadlen når I gågadezonen.

Udefra præsenterer huset sig med grå facade, hvide vinduesrammer og mørkt tag, og indenfor kendetegnes boligen af en tidssvarende, nordisk stil.

Et køkken-alrum og en stue danner ramme om de sociale stunder. Stuen er lys og luftig, og den har to udgange til udemiljøet. I det åbne køkken-alrum er der halv køkkenø med spisedisk, og selve køkkensektionen er udført med stilrene, hvide elementer og stænkvang i moderne metrofliser. Bemærk desuden køkkenets ovenlysvindue og de integrerede loftspots.

Tre af værelserne er placeret side om side, og det ene har terrassedør. Det samme gælder det fjerde værelse, som er ekstra rummeligt.

Huset indeholder endvidere en entré og et pænt badeværelse med bruseniche, og afslutningsvis er der et praktisk bryggers, som har vaskesøjle og direkte adgang til garagen.

Den velplejede have er anlagt med en lille træterrasse og en vestvendt fliseterrasse, og på græsplænen er der fin plads til legeredskaber. Ved hovedindgangen er der etableret en gårdhave med formiddagssol, og forrest på grunden er der flisebelagt indkørsel.

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: Orenæsvej 24, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 36523753
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 10.10.2025



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Badeværelse

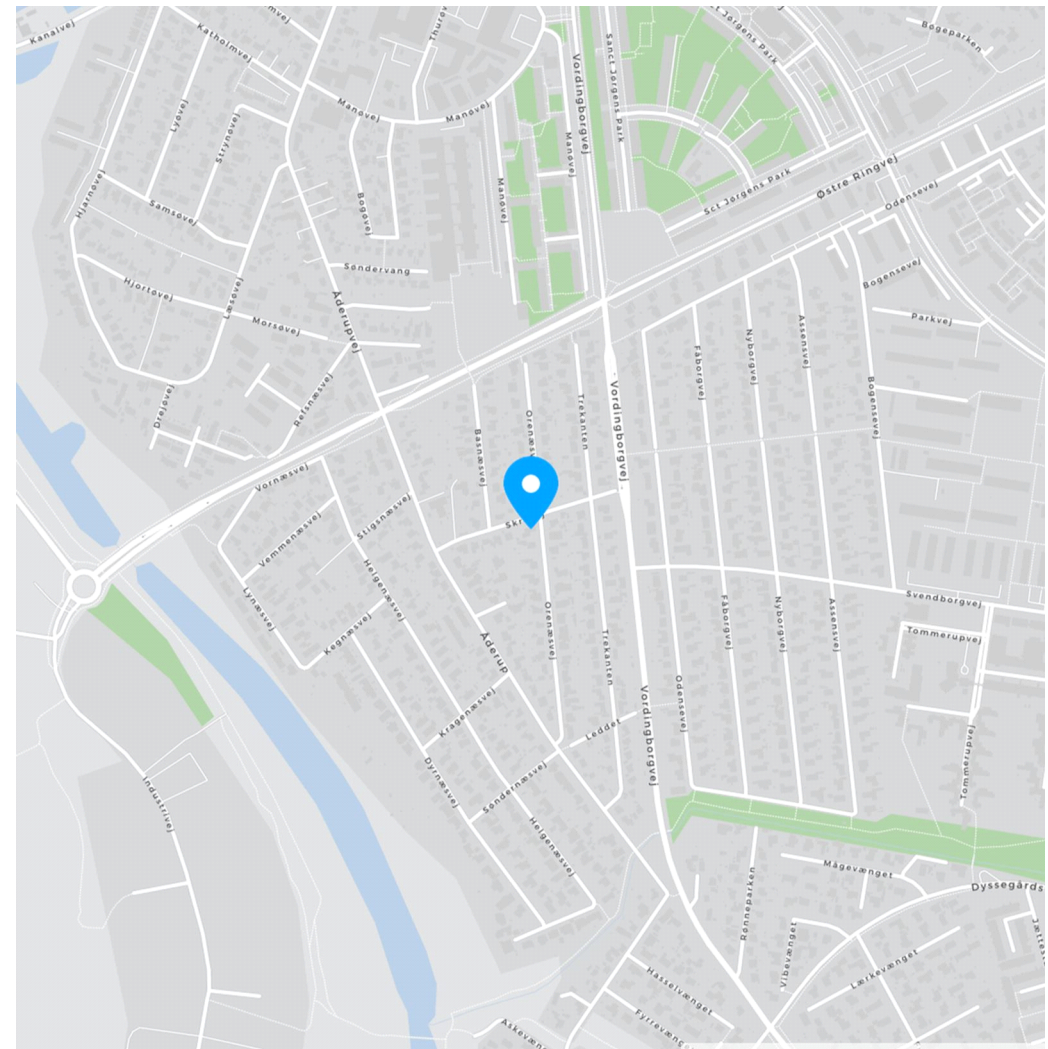


Soveværelse

Adresse: Orenæsvej 24, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 36523753
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 10.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Orenæsvej 24, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 36523753
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 10.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	12 ac Åderup, Næstved Jorder
BFE-nr.:	7045420
Zonestatus:	Byzone
Vand:	NK-Forsyning (vand)
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Nk-Forsyning/Envafor (spildevand)
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1964/2008

Arealer*

Grundareal:	878 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	28 m ²
Udhus:	15 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.972.000 kr.
Grundværdi:	992.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.577.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	793.600 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan /rammedel:

Kommuneplan 2021
Kommuneplan 2025 (foreslag)
Trekanten-Svendborgvej 1.3 B20.2
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. 02.06.1956 lbnr. 943726-28 Tillægstekst Dok om kloakbidrag mv,
Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt

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: Orenæsvej 24, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 36523753
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 10.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.600 Forbrug: 23.570,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet

Der er 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.

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.



Adresse: Orenæsvej 24, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 36523753
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 10.10.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Husforsikring
Rottebekæmpelse
Varmemesterordning - Model A

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
8.046
7.777
4.014
5.332
159
2.993

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningsafgift af skødet

kr.
kr.
kr.
kr.

2.145.000
7.922
14.750
2.167.672

I alt

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

28.321

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: Orenæsvej 24, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 36523753
Ejerudgift/md.: kr. 2.360

Dato: 10.10.2025

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/2,2% Obligationslån	Obligationslån	1.452.690	1.452.690	1.459.710	DKK	2,15	86.097	26,25	3,11			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Vejfondforeningen Trekanten v/ formand Johnny Jørgensen

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køle/fryseskab, mrk. AEG

Emhætte, mrk. Samsung

Indbygningsovn, mrk. Samsung

Kogeplade, mrk. Samsung

Opvaskemaskine

Vaskemaskine, mrk. Bosch

Tørretumbler, mrk. Beko

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.