



REAL

Præstø Landevej 34, Mogenstrup, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	138
Kontantpris	1.245.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.851	Grund m2	1.521
Byggeår/ombygget	1918/1975	Energimærke	C

Sagsnr. **36124108**

RealMæglerne Næstved City ApS

v/ Mogens Hansen / Østergade 8 / 4700 Næstved / Tlf. 32117700 / www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

Salgsopstilling

Formularens 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: Præstø Landevej 34, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 36124108
Ejerudgift/md.: kr. 1.851

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Præstø Landevej 34.

I skønne Mogenstrup og lige overfor golfbanen findes denne dejlige 1½-plans villa på 138 kvm.

Villaen, der er opført i 1918 og ombygget i 1975, bl.a. med tegltag, ligger på en dejlig, stor grund med en skøn have med mange muligheder for udeliv. I gåafstand findes indkøb, skole, idrætsfaciliteter, kirke og natur samt gode busforbindelser til Næstved og Præstø.

Der er kort køretid til motorvejen og dermed er Mogenstrup et oplagt valg, hvis man pendler.

Villaen indeholder i stueplan: Entré. Køkken med trappe til første sal og stue med udgang til haven. Fra køkkenet er der udgang til udestue, hvorfra der er adgang til bryggers og to disponible rum. På første sal findes repos og to værelser.

Kom og kig.

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: Mogens Hansen

Adresse: Præstø Landevej 34, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 36124108
Ejerudgift/md.: kr. 1.851

Dato: 29.01.2026



Adresse: Præstø Landevej 34, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 36124108
Ejerudgift/md.: kr. 1.851

Dato: 29.01.2026



Adresse: Præstø Landevej 34, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 36124108
Ejerudgift/md.: kr. 1.851

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Præstø Landevej 34, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 36124108
Ejerudgift/md.: kr. 1.851

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	28 a Blangslev By, Mogenstrup m.fl.
BFE-nr.:	1323423
Zonestatus:	By- og Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1918/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.386.000 kr.
Grundværdi:	657.600 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.108.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.521 m ²
Boligareal i alt:	138 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	62 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	35 m ²
Udhus:	60 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan/rammeområde:

Næstved Kommune - Kommuneplan 2021

Lokalplan:

Spildevandsplan:

Afløb til offentligt kloaksystem

Bevaringsværdi:

Bevaringsværdi 6

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.11.1964 lbnr. 932681-28 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 28_C-N_471
Nr. 2 lyst d. 24.11.1964 lbnr. 932682-28 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 28A Filnavn: 28_C-N_21
Nr. 3 lyst d. 09.10.1970 lbnr. 10781-28 Tillægstekst Dok om ejd. benyttelse, Vedr 16H
Nr. 4 lyst d. 29.10.1970 lbnr. 932683-28 Tillægstekst Dok om bygnings anvendelse mv, Vedr 28A Filnavn: 28_C-N_21
Nr. 5 lyst d. 21.12.1976 lbnr. 36625-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 28_E-N_548
Nr. 6 lyst d. 20.05.1983 lbnr. 11265-28 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Om resp se akt Filnavn: 28_J-N_665
Nr. 7 lyst d. 03.11.2017 lbnr. 1009323012 Filnavn: 3e7e9502-b734-463b-8a8c-2991df581b74

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Præstø Landevej 34, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 36124108
Ejerudgift/md.: kr. 1.851

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug: 1.572,00 m3
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug:

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Præstø Landevej 34, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 36124108
Ejerudgift/md.: kr. 1.851

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.655	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.245.000
Grundskyld	kr.	6.444	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	9.350
Husforsikring, anslået	kr.	5.000	I alt	kr.	1.263.350
Renovation	kr.	4.014	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning, anslået	kr.	1.000			
Ejerudgift i alt 1 år		22.213			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.705 md./ 80.455 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.444 md./ 65.323 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: 29.01.2026
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:** Ejendomsmægleren kan dog henvise til Jyske Realkredit, Jyske Bank og Møns Bank.

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: Præstø Landevej 34, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 36124108
Ejerudgift/md.: kr. 1.851

Dato: 29.01.2026

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ukendt

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

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 forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Afvigelser på BBR:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen idet carporten er større end det angivne areal. Desuden er udestue, overdækning, drivhus og haveskur ikke noteret på BBR.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler. Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af carportens areal, udestue, overdækning, drivhus og haveskur samt evt. omkostninger i forbindelse hermed. Såfremt disse ikke kan godkendes, må de nedrives.

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.

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



DIT KØB • DIT SALG • DIT HJEM

DIN EJENDOMSMÆGLER I NÆSTVED

Mød holdet bag dit boligsalg

REspekt - REspons - REalisme

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Her forsvinder din bolig ikke i mængden:

Med et boligmarked som konstant udvikler sig, er det altid vigtigt, at man som ejendomsmægler er forandringsvillig, ihærdig og ikke mindst kreativ. Det er vi hos RealMæglerne Næstved City. Derfor skal vi være din ejendomsmægler.

Hos os lægger vi vægt på at gøre tingene ordentligt første gang. Til sammen har vi mere end 85 års erfaring fra henholdsvis