

REAL



Slagelsevej 70, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	195
Kontantpris	3.250.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.425	Grund m2	798
Byggeår/ombygget	1905/2021	Energimærke	D

Sagsnr. **36525311**

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: Slagelsevej 70, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 36525311
Ejerudgift/md.: kr. 2.425

Dato: 10.09.2025



Beskrivelse:

Ejendom med plads til den store familie i attraktivt kvarter tæt på LI. Næstved skole

Med en skøn beliggenhed i Lille Næstved, tæt på skov, by og LI. Næstved skole, ligger denne charmerende ejendom, som tilbyder et væld af muligheder.

Her er mange værelser og de gode garager giver mange muligheder hvor I kan drive mindre erhverv eller slå jer løs med pladskrævende hobbyer.

Ejendommen er løbende renoveret og præsenterer sig flot med fildede facader, sprossevinduer og nyere tag på hus og mellembygning. Hjemmet breder sig over 195 boligkvadratmeter, så der er masser af god plads i boligen.

I hovedhuset er der et hyggeligt køkken, som er flot indrettet med masser af hvide skabelementer og rigelige arbejdsoverflader – desuden kan I se frem til et viktualierum. Fra køkkenet er der adgang til den skønne vinkelstue. Stueplanet afrundes af to soveværelser, mens de resterende tre er placeret på førstesalen og udspringer fra en møblérbar repos.

Via entréen er der adgang et lækkert badeværelse og teknikrum og videre til trappen adgang til kælder med bryggers og et disponibelt rum. På denne afdelings førstesal befinder sig et badeværelse mere og et stort lækkert værelse.

Ude råder I over en stor istandsat garage på 85 m² med to automatiske porte samt højt til loftet, så her er mulighed for autolift. Endnu en garage, denne på 38 m², byder sig til, og endeligt kan I se frem til en hyggelig gårdsplads samt en nem have med græsplæne.

I vil bosætte jer tæt på Lille Næstved Skole, indkøb og dagtilbud samt ikke mindst Herlufsholmskoven. Ligeledes ligger Næstved Centrum i gåafstand.

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: Slagelsevej 70, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 36525311
Ejerudgift/md.: kr. 2.425

Dato: 10.09.2025



Hyggelig stor stue



God spiseplads



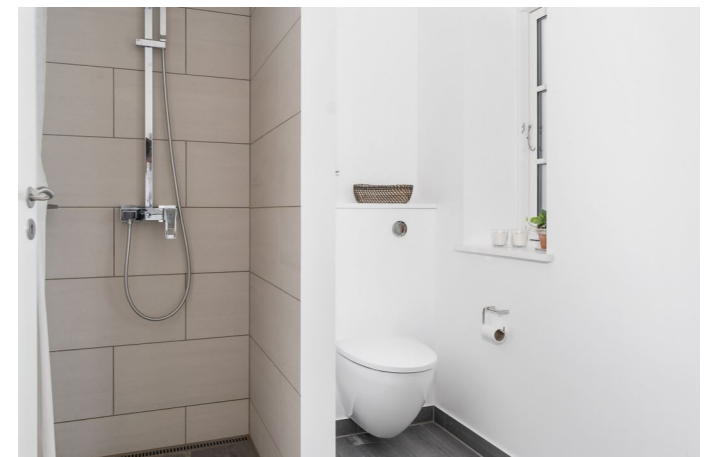
Pænt og funktionelt køkken



Bryggers



Værelse



Et af 2 pæne badeværelser

Adresse: Slagelsevej 70, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 36525311
Ejerudgift/md.: kr. 2.425

Dato: 10.09.2025



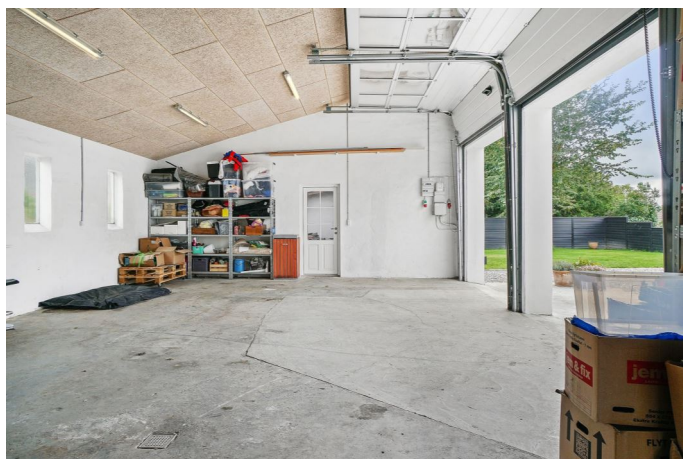
Flot gang med trappe



Værelse



Værelse



Stor garage med mange muligheder



Dejlig have



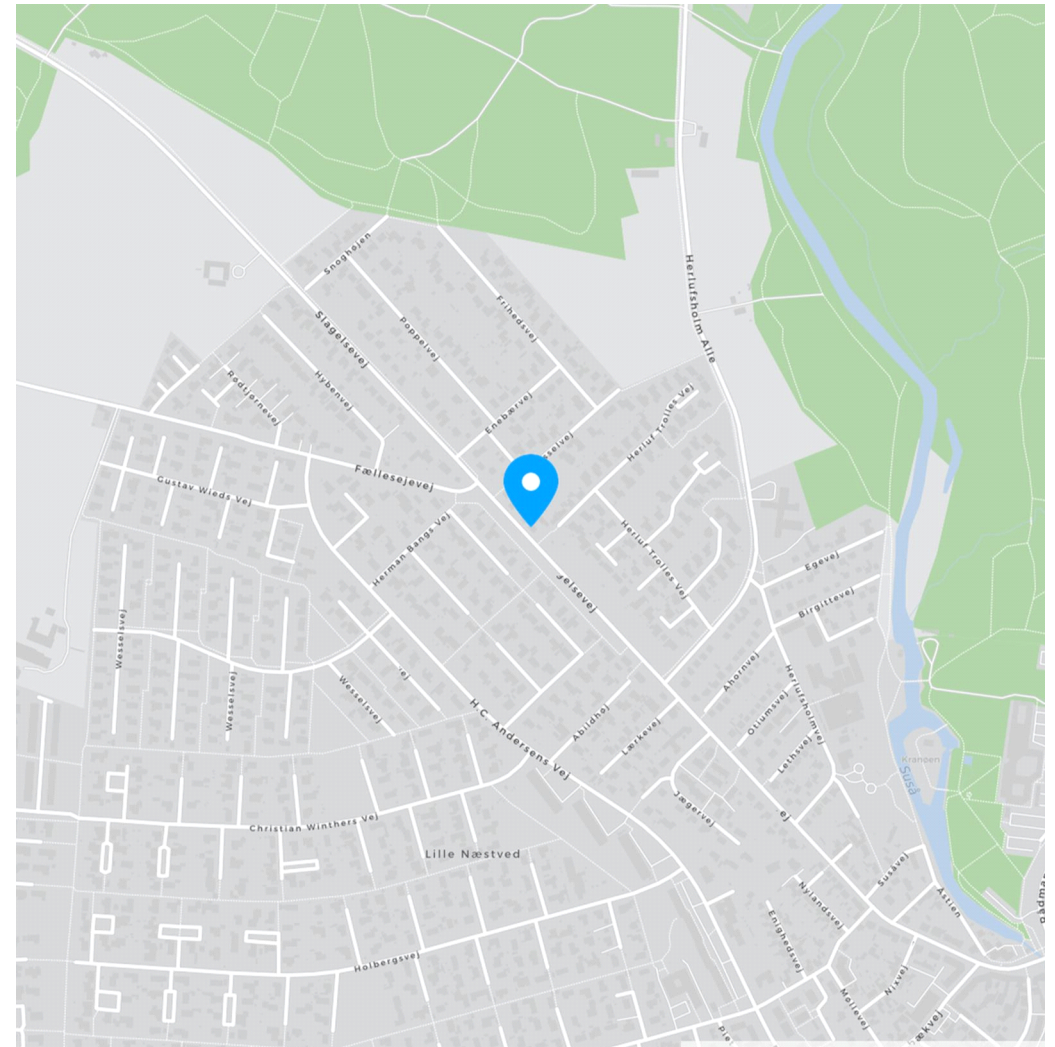
God gårdsplads



Adresse: Slagelsevej 70, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 36525311
Ejerudgift/md.: kr. 2.425

Dato: 10.09.2025





Adresse: Slagelsevej 70, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 36525311
Ejerudgift/md.: kr. 2.425

Dato: 10.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	12 bb LI. Næstved By, Herlufsholm
BFE-nr.:	7045515
Zonestatus:	Byzone
Vand:	LI. Næstved vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	NK forsyning
Varmeanstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1905/2021

Arealer*

Grundareal:	798 m ²
Boligareal i alt:	195 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	54 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	31 m ²
Udhus:	123 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:	2.844.000 kr.
Grundværdi:	1.120.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.275.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	896.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021
Kommuneplan 2025 (forslag)
Slagelsevej-Herlufsholm Allé plannr. 1.4 BE13.3
Slagelsevej-Herlufsholm Allé plannr. 1.4 BE13.3
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

Boligområde ved Herluf Trolles Vej, Næstved plannr. 053

Øvrige planer:

Kloakopland - CIA plannr. CIA
Varmeplan 2022-2030 plannr. 11198671

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.03.1899 lbnr. 910367-28 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Filnavn: 28_A-N_337
Nr. 2 lyst d. 03.01.1939 lbnr. 910368-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 28_A-N_499
Nr. 3 lyst d. 19.03.1949 lbnr. 910369-28 Tillægstekst Dok om benzintankanlæg mv
Nr. 4 lyst d. 30.11.1953 lbnr. 2744-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 28_A-N_499
Nr. 5 lyst d. 11.12.1962 lbnr. 910370-28 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv Filnavn: 28_O-N_700
Nr. 6 lyst d. 11.12.1962 lbnr. 910366-28 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv Filnavn: 28_A-N_700
Nr. 7 lyst d. 15.06.1965 lbnr. 910371-28 Tillægstekst Dok om kloakbidrag mv Filnavn: 28_N-N_577
Nr. 8 lyst d. 05.05.1993 lbnr. 8783-28 Tillægstekst Dok om varmeanstallation/kollektiv varmeanstallation mv Vedr. 2 LI. Næstved vedrører tidligere bygninger 9, 12 og 104
Påtegning 06.08.2024 efb8ffd3-0dc2-478c-a066-5639d6a2ddf4 Filnavn: 28_AI-N_487

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: Slagelsevej 70, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 36525311
Ejerudgift/md.: kr. 2.425

Dato: 10.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.392 Forbrug: 2.505,50 m3
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er af Slots- og kulturestyrelsen klassificeret med bevaringsværdi 6.

Ejerudgift

Husforsikringen i ejerudgiften er anslået, idet sælgers udgift til husforsikringen er tegnet som en større samlet forsikring med rabatter og vil derfor være misvisende.

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: Slagelsevej 70, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 36525311
Ejerudgift/md.: kr. 2.425

Dato: 10.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.604	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.250.000
Grundskyld	kr.	8.781	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.807
Renovation	kr.	4.014	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.350
Husforsikring, ANSLÆT	kr.	4.500	I alt	kr.	3.287.157
Rottebekæmpelse	kr.	198			

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

29.096

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 17.218 md./ 206.613 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.986 md./ 167.827 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 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: 09.09.2025
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:** Der henvises til side 5

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: Slagelsevej 70, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 36525311
Ejerudgift/md.: kr. 2.425

Dato: 10.09.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab, mrk. LG
Emhætte
Ovn, mrk. Miele
Keramisk kogeplade, mrk. Gram
Opvaskemaskine, mrk. Siemens
Vaskemaskine, mrk. Bosch
Tørretumbler, mrk. Whirlpool

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.