

REAL



Parkvej 6, 4262 Sandved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	80
Kontant	725.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.021	Grund m ²	655
Byggeår	1953	Energimærke	D

Sagsnr. **36524020**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülou

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: Parkvej 6, 4262 Sandved
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 36524020
Ejerudgift/md.: kr. 1.021

Dato: 05.05.2026



Hyggelig rødstensvilla med solrig baghave i Sandved

Velkommen til denne charmerende rødstensvilla i flere niveauer, beliggende i rolige og naturskønne Sandved. Her får I en indbydende bolig med en praktisk og funktionel indretning, der rummer alt, hvad en lille familie behøver. Huset byder på to værelser, en stor vinkelstue, udestue, køkken, badeværelse og bryggers. Udenfor finder I en dejlig, ugeneret baghave, perfekt til solrige sommerdage og hyggelige stunder.

Ejendommen har de senere år fået hulmursisoleret, skiftet vinduer og døre, lavet ny tagrygning og fået lagt nyt tag på udestuen.

Villaen ligger i et fredeligt område, tæt på alle hverdagens nødvendigheder. I kan nemt gå til bussen, pasningstilbud og den lokale købmand, og på cykel er der kort afstand til sportshallen og skolen. De omkringliggende grønne arealer indbyder til gåture og cykelture, så naturen er lige om hjørnet.

Indendørs får I 80 veludnyttede kvadratmeter, hvor stueplanet er dedikeret til samvær og hygge. Den store vinkelstue har et fantastisk lysindfald og flere indretningsmuligheder. Dobbeltøre fører jer til den dejlige udestue, som giver ekstra plads til ophold i sommerhalvåret. Et bryggers og et disponibelt rum til opbevaring fuldender etagen.

På førstesalen finder I et stort, pænt køkken med god opbevaringsplads og mulighed for at etablere en spisesektion. Badeværelset med brus er lige ved siden af, og en skabsgang leder jer videre til de to regulære værelser, som nemt kan indrettes efter jeres behov.

Udenfor venter en solrig have, vendt mod syd, der er nem at holde og giver jer masser af tid til afslapning. Foran huset er der carport til bilen.

Denne villa er perfekt for jer, der søger en hyggelig bolig i rolige omgivelser, samtidig med at hverdagens praktiske gøremål er tæt på. Kontakt os for en fremvisning – vi glæder os til at vise jer rundt!

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: Parkvej 6, 4262 Sandved
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 36524020
Ejerudgift/md.: kr. 1.021

Dato: 05.05.2026



Hyggeligt køkken



Spiseplads i forbindelse med køkken



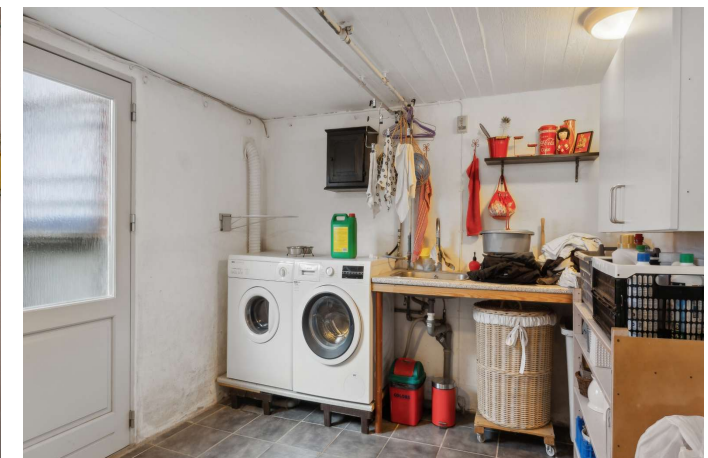
Stue



Værelse



Badeværelse



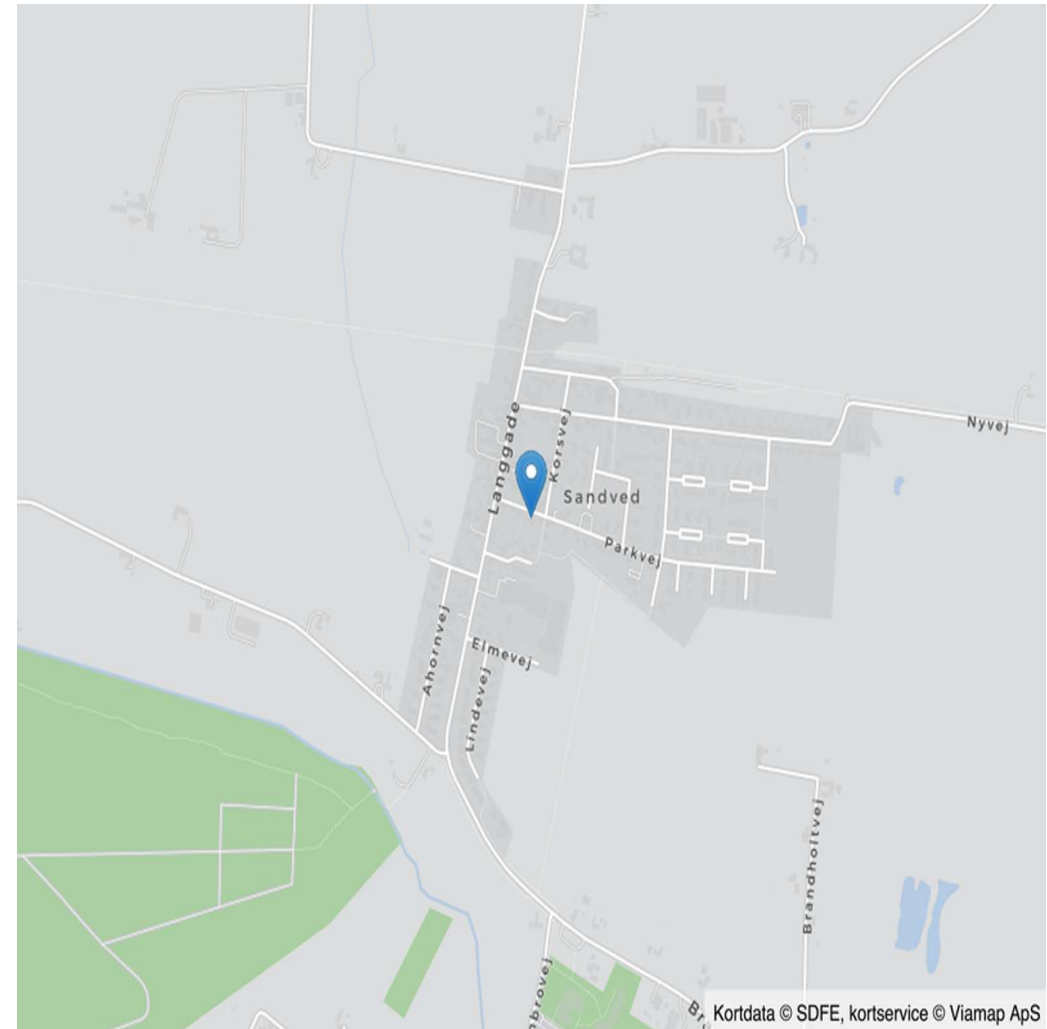
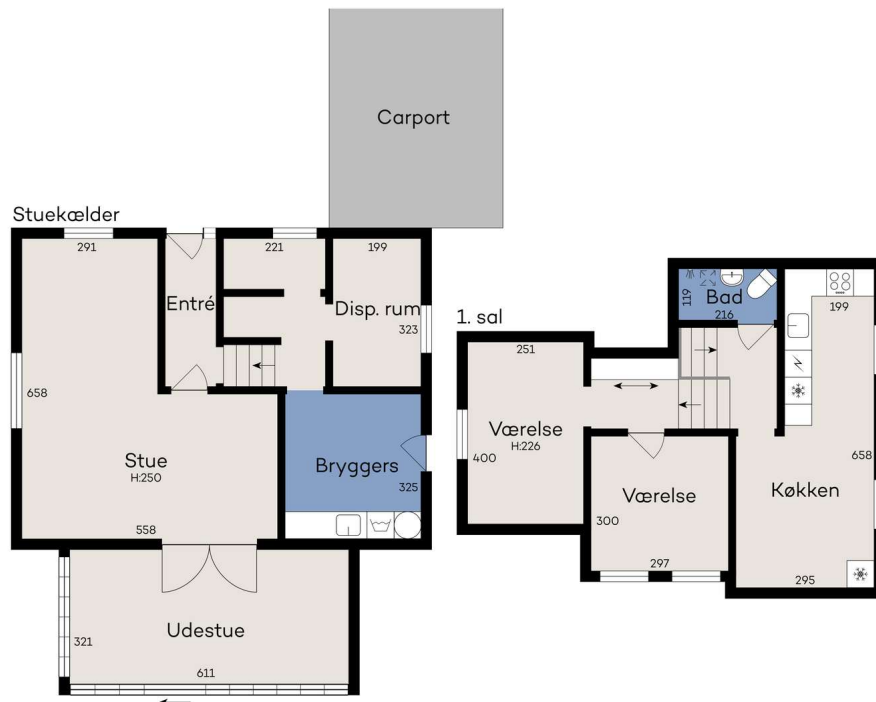
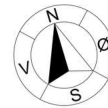
Godt bryggers



Adresse: Parkvej 6, 4262 Sandved
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 36524020
Ejerudgift/md.: kr. 1.021

Dato: 05.05.2026



Kort 0 (viemap)

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Parkvej 6, 4262 Sandved
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 36524020
Ejerudgift/md.: kr. 1.021

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 3dø Sandved By, Hårslev
BFE-nr.: 2512816
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1953

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 635.000
Grundværdi: 227.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 508.000
Grundlag for grundskyld: 181.600

Arealer**

Grundareal: 655 m²
Boligareal i alt: 80 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 20 m²
Carport: 10 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

Ingen

Planer

Kommuneplan - Næstvedstrategien 2023-2035
Kommuneplan - Turismetillæg
Kommuneplan 5.3 BE4.1 Sandved
Lokalplan 8.1 - For et areal beliggende øst for og med tilkørsel fra Langgade i Sandved
Spildevandsplan
Varmeplan Sandved

Ejendommen er tillige omfattet af kommuneplan 2025 - se mere via link https://dokument.plandata.dk/11_11430386_1761836734660.pdf

Tilbehør:

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

Køleskab, mrk. ZanussiEmhætteIndbygningsovn, mrk. ZanussiKeramisk kogeplade, mrk. ZanussiOpvaskemaskine, mrk. LGVaskemaskine, mrk. BoschTørretumbler, mrk. ZanussiKøle-/fryseskab, mrk. LOGIK

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Parkvej 6, 4262 Sandved
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 36524020
Ejerudgift/md.: kr. 1.021

Dato: 05.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.479 Forbrug: 20.840 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det kan oplyses, at sælgers årlige udgift til varme har været omkring de 15.000 kr.

Vand: Privat 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 salgsoptillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Parkvej 6, 4262 Sandved
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 36524020
Ejerudgift/md.: kr. 1.021

Dato: 05.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.591	Kontantpris	kr.	725.000
Grundskyld	kr.	1.780	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.250
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Husforsikring	kr.	4.294	I alt	kr.	738.001
Rottebekæmpelse	kr.	87	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.250			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.990 md. / 47.886 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.209 md. / 38.508 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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



Adresse: Parkvej 6, 4262 Sandved
Kontantpris: kr. 725.000

Sagsnr.: 36524020
Ejerudgift/md.: kr. 1.021

Dato: 05.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 694.000
Nr. 2: hovedstol kr. 220.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Fibernet

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

Områdeklassificering

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

Skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinje.

Afvigelser i forhold til BBR og tilstandsrapport

Der gøres opmærksom på, at der er afvigelser i BBR i henhold/som oplyst til tilstandsrapport af d. 04.11.2024:

Carporten er 22 m2 og ikke som angivet 10 m2. Derudover så er overdækning ved hoveddøren på 10 m2 samt de to skure i haven på henholdsvis 6 og 18 m2 ikke registreret på BBR.

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.

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. Velkommen hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.