

REAL



Bistrupvej 4, Bistrup, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	358
Kontantpris	4.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	3.304	Grund m2	3.206
Byggeår/ombygget	1888/2014	Energimærke	B

Sagsnr. **36524150**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

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

Salgsopstilling

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: Bistrupvej 4, Bistrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 36524150
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Eksklusiv Liebhaverbolig i naturskønne omgivelser nær Næstved

Velkommen til denne unikke og udsøgte ejendom i Bistrup – kun syv kilometer fra Næstved og tæt på Karrebæksminde. Her forenes luksus, æstetik og en naturskøn beliggenhed med praktisk nærhed til byens faciliteter.

En beliggenhed udover det sædvanlige

Med sin rolige, landlige charme og panoramaudsigt over åbne marker byder denne ejendom på en sjælden kombination af privatliv og nærhed til alt det, du har brug for. Næstveds mange tilbud – lige fra skole og shopping til kultur og gastronomi – er blot ti minutter væk. Områdets attraktioner, såsom Karrebæksminde og Næstved Golfklub, er ligeledes inden for kort afstand.

En gennemført ejendom med stil og kvalitet

Ejendommen er totalrenoveret i perioden 2003-2007 og fremstår med et klassisk og moderne udtryk. Det sortglaserede tegltag og facaden med hvide stenplader og zink sikrer minimal vedligeholdelse, mens luksuriøse detaljer som en loftshøjde på otte meter og mørkbejdet lærketræ skaber en unik atmosfære indendørs.

De 358 kvadratmeter bolig er fordelt på to etager med en elegant og funktionel planløsning. Her finder du blandt andet et moderne køkken med amerikansk valnød, rummelige værelser med walk-in-closet og et eksklusivt badeværelse med både brusekabine og badekar. Den integrerede udestue med sortrammede glaspazier og ovenlysvinduer giver boligen et ekstra strejf af luksus.

Smukke udearealer til afslapning og nydelse

Grunden på over 3.200 kvadratmeter byder på flere terrasser, et spabad og velplejede grønne områder, der indbyder til afslapning og samvær. Den overdækkede terrasse giver mulighed for at nyde udsigten året rundt, mens garagebygningen med tagterrasse tilføjer endnu en dimension af komfort.

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.

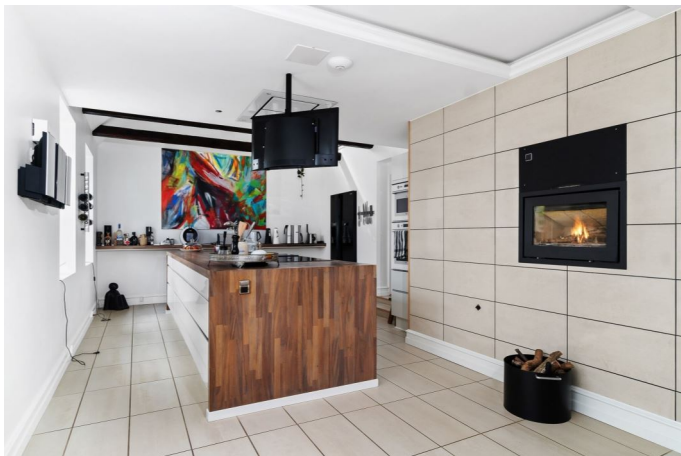
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tina Bülow

Adresse: Bistrupvej 4, Bistrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 36524150
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 30.01.2026



Adresse: Bistrupvej 4, Bistrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 36524150
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 30.01.2026



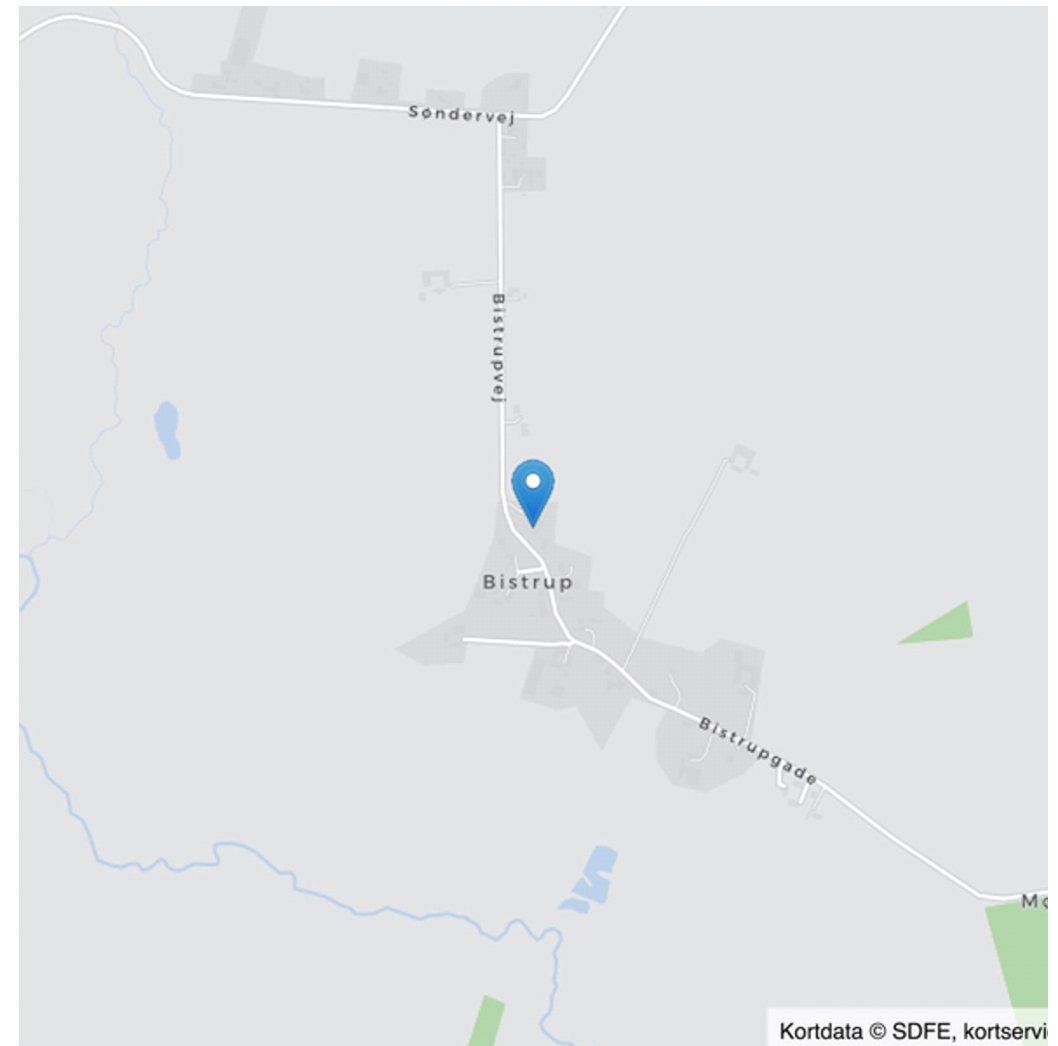
Adresse: Bistrupvej 4, Bistrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 36524150
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 30.01.2026



esoft
Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Bistrupvej 4, Bistrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 36524150
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	12 c Bistrup By, Fodby
BFE-nr.:	2518136
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Bistrup Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	NK-forsyning
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1888/2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.465.000 kr.
Grundværdi:	975.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.772.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	780.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	3.206 m ²
Boligareal i alt:	358 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	170 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	42 m ²
Udestue/orangeri:	17 m ²
Garage:	46 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan /rammedel:

Kommuneplan 2025
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

Ingen

Øvrige planer:

Spildevandsplan

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 04.05.1948 lbnr. 926041-28 Tillægstekst Dok om forbud mod savskæreri mv
Nr. 2 lyst d. 30.07.1957 lbnr. 926042-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 28_C-N_9
Nr. 3 lyst d. 08.03.1979 lbnr. 7518-28 Tillægstekst Dok om vandværk mv, Om resp se akt Filnavn: 28_A-N_432
Nr. 4 lyst d. 07.02.1983 lbnr. 926043-28 Tillægstekst Dok om træer i skellet mv Rettelig lyst 07.02.1883

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: Bistrupvej 4, Bistrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 36524150
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 30.01.2026

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

Afviselser i forhold til BBR og tilstandsrapport:

Der gøres opmærksom på, at der er afviselser i BBR i henhold/som oplyst til tilstandsrapport af d. 15.09.2025:
Udhus på 10 m2 er ikke godkendt og registreret på BBR.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.118 Forbrug: 10.481,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Brændeovne:

Der findes brændeovne i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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 afviselser 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.

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 B.



Adresse: Bistrupvej 4, Bistrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 36524150
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.137	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	7.644	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	23.250
Renovation	kr.	5.248	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Husforsikring	kr.	11.731	I alt	kr.	5.050.100
Skorstensfejning, ANSLÆT	kr.	670	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Rottebekæmpelse	kr.	219			

Ejerudgift i alt 1 år

39.649

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.349 md./ 316.184 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.612 md./ 259.341 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 3,5% 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:

30.01.2026
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:** 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: Bistrupvej 4, Bistrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 36524150
Ejerudgift/md.: kr. 3.304

Dato: 30.01.2026

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:

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:

Køle-/fryseskab, mrk. Samsung
Fryser, mrk. Gorenje
Dybfryser, mrk. Electrolux
Emhætte, mrk. Silverline
Indbygningsovn, mrk. Whirlpool
Keramisk induktionskogeplade, mrk. Whirlpool
Opvaskemaskine, mrk. Siemens
Vaskemaskine, mrk. Siemens
Tørretumbler, mrk. Siemens

Den på tegningen anførte jacuzzi spa findes ikke længere på ejendommen.

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.