



REAL

Indre Vordingborgvej 34R, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	137
Kontantpris	2.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.520	Grund m2	138
Byggeår/ombygget	1868/2006	Energimærke	C

Sagsnr. **36525384**

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: Indre Vordingborgvej 34R, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 36525384
Ejerudgift/md.: kr. 2.520

Dato: 20.01.2026



Beskrivelse:

Det her hjem er oplagt til jer, der gerne vil bo centralt i Næstved, og som samtidig søger en bolig med en veldisponeret planløsning, der giver dejligt med plads til familielivet. Dette og mere til får I i denne villa, der præsenterer sig lys, indbydende og moderne med skønne opholdsrum, to badeværelser og tre værelser.

Indretningen fungerer rigtig godt for familielivet med opholdsrum i stueplan og det private soveafsni på førstesalen. I stueplanet udfoldes således et stort køkken-alrum med tidløst, hvidt inventar, og herfra er der udgang til det delvist overdækkede terrassemiljø, der forlænger opholdsarealet i sommermånederne. Tilstødende køkken-alrummet ligger to stuer en suite, der begge står lyse og rummelige med plads til at indrette separat spise- og dagligstue. I direkte forlængelse af køkken-alrummet tilgår I et praktisk bryggers, og etagens indretning fuldendes af et brusebadeværelse.

På førstesalen venter tre favorable værelser, som I let indretter efter familiens behov, og har I brug for ekstra plads, kan I også snildt tage den møblerbare repos i brug som eksempelvis kontor, legerum eller en ekstra stue. Som det sidste skal I se badeværelset heroppe, der har bruseafsni. Udenfor kan I se frem til en afskærmet og privat terrasse med delvis overdækning, hvor solen skinner fra både syd, øst og vest, og I dermed beriges af mange solskinstimer til måltider i det fri og hyggelige sommerstunder.

Den centrale beliggenhed placerer jer midt i Næstved med kort afstand til byens mange muligheder og det stemningsfulde havnemiljø såvel som dagligdagens gøremål. I kan således spadserer til nærmeste busstoppested, indkøb, skole, børnepasning og idrætsfaciliteter, mens I hurtigt cykler til toget.

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: Freja Kirckhoff Dam

Adresse: Indre Vordingborgvej 34R, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 36525384
Ejerudgift/md.: kr. 2.520

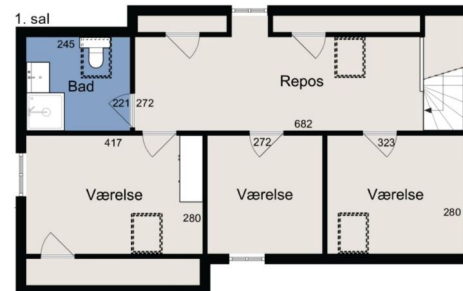
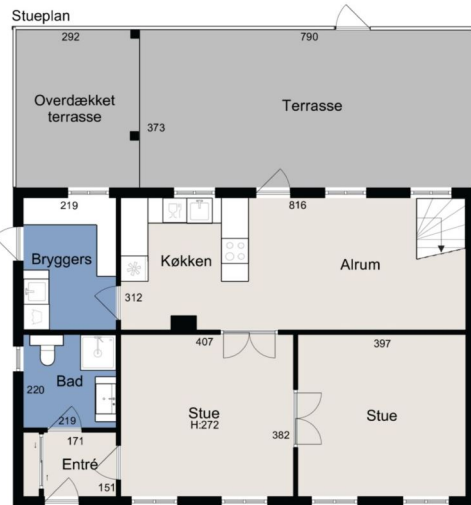
Dato: 20.01.2026



Adresse: Indre Vordingborgvej 34R, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 36525384
Ejerudgift/md.: kr. 2.520

Dato: 20.01.2026





Adresse: Indre Vordingborgvej 34R, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 36525384
Ejerudgift/md.: kr. 2.520

Dato: 20.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	192 fq Næstved Markjorder m.fl.
BFE-nr.:	10020492
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1868/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.840.000 kr.
Grundværdi:	540.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.472.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	432.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	138 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	49 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	5 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
Indre Vordingborgvej-Brandtsgade 1.1 BE9.2.1
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

B9.2-2 for et område til boliger ved Indre Vordingborgvej

Øvrige planer:

Varmeforsyning
Spildevandsplan

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.04.1944 lbnr. 921387-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 28_J-N_20
Nr. 2 lyst d. 18.01.1990 lbnr. 1281-28 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 28_E-N_199
Nr. 3 lyst d. 02.12.2004 lbnr. 44581-28 Tillægstekst Lokalplan nr. B9.2-2 Filnavn: 28_H-N_518
Nr. 4 lyst d. 12.02.2007 lbnr. 4691-28 Tillægstekst Vedtægter for Grundejerforeningen Paulsens Have. Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 28_H-N_518

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: Indre Vordingborgvej 34R, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 36525384
Ejerudgift/md.: kr. 2.520

Dato: 20.01.2026

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: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.900 Forbrug: 14.930,00
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Indre Vordingborgvej 34R, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 36525384
Ejerudgift/md.: kr. 2.520

Dato: 20.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.507	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	3.426	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.586
Renovation	kr.	3.499	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Grundejerforening (inkl. husforsikring)	kr.	15.700	I alt	kr.	2.923.836
Rottebekæmpelse	kr.	110			

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

30.243

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.290 md./ 183.479 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.540 md./ 150.479 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:

17.01.2026

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: Indre Vordingborgvej 34R, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 36525384
Ejerudgift/md.: kr. 2.520

Dato: 20.01.2026

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.071.981	2.126.526	2.090.863	DKK	2,05	116.523	29,00	3,44			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Paulsens Gårdhave

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køle/fryseskab, mrk. Gorenje

Emhætte, mrk. ?

Indbygningsovn, mrk. Electrolux

Keramisk kogeplade, mrk. Electrolux

Opvaskemaskine, mrk. Bosch

Vaske/tørremaskine, mrk. Samsung

grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Grundejerforening - forsikring

Bygningsforsikringen er tegnet via grundejerforeningen og er en del af fællesudgifterne. Derfor er forsikringsudgiften ikke medtaget i ejerudgifterne.

Afvisninger i forhold til BBR og tilstandsrapport:

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

30.09.2025: Overdækning på 6 m2 er ikke anført på BBR samt udhus på 5 m2 er placeret på anden matrikel.

Fibernet

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatteform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke



Adresse: Indre Vordingborgvej 34R, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 36525384
Ejerudgift/md.: kr. 2.520

Dato: 20.01.2026

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

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.