

REAL



Holmevej 85, Brandelev, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	129
Kontantpris	795.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.824	Grund m2	1.040
Byggear	1965	Energimærke	E

Sagsnr. **36525213**

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: Holmevej 85, Brandelev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 36525213
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 20.01.2026



Beskrivelse:

I den hyggelige landsby Brandelev få kilometer øst for Næstved kan I nu overtage denne ældre etplansvilla, der åbner op for et væld af muligheder. Planløsningen er ganske fin med fire værelser, køkken, stue, bad og bryggers, men kan med fordel optimeres yderligere. Markudsigten er dragende, og grunden er stor, hvorfor I oplever dejligt meget privatliv.

Kom med indenfor, hvor I først og fremmest skal se nærmere på opholdsrummenes potentiale. Her vil der være mulighed for at forene køkkenet med stuen ved at vælte en væg, og måske I endda udvider nogle af vinduerne for at opnå en endnu mere fremragende udsigt til omgivelserne. Upcycling eller udskiftning af køkkenelementer, maling og et nyt gulv er også oplagte indgreb.

Videre er der et værelse, der ligger separat og tilgås via bryggerset, mens de øvrige tre værelser er at finde i modsatte ende. Her ligger også badeværelset, som fremstår pænt og velholdt. Både bryggerset og entréen har indgang til huset, ligesom terrassedøren i stuen forbinder hus og have på et splitsekund.

Netop haven er et trækplaster, som lokker til ophold året rundt. De gamle træer giver skygge og struktur til den plane grund, og en tæt hæk omkranser og skaber et ugeneret areal under åben himmel. Den overdækkede terrasse er delvist lukket af og derfor meget læfuld, og så vil udsigten til de bakkede vidder toppe ude fra haven. Bilen parkeres i carporten, og tilstødende finder I plads til haveartikler, værktøj og mere i udhuset.

De landlige omgivelser giver ro, og terrænet bærer præg af vidtstrakte marker og skovområder. Der er et forsamlingshus i landsbyen, og i både Mogenstrup og Toksværd godt fem kilometer herfra er der skole, indkøb, en integreret daginstitution samt sportsfaciliteter.

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: Holmevej 85, Brandelev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 36525213
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 20.01.2026



Stor vinkelstue



Vinkelstue



Spisekøkken



Værelse



Værelse

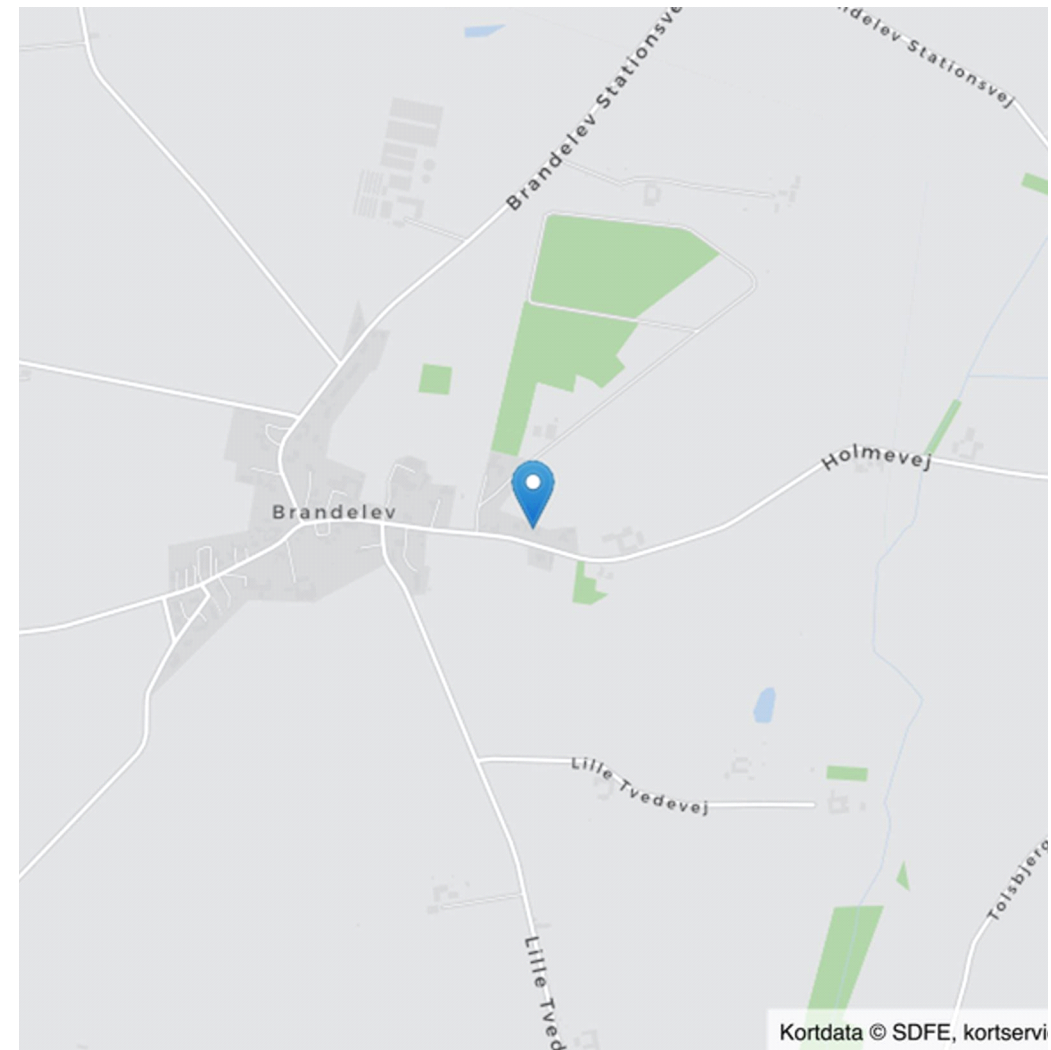


Pænt badeværelse

Adresse: Holmevej 85, Brandelev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 36525213
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 20.01.2026



Kortdata © SDFE, kortservi

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Holmevej 85, Brandelev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 36525213
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 20.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	4 k Brandelev By, Næstelsø
BFE-nr.:	2564609
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	991.000 kr.
Grundværdi:	473.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	792.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	378.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.040 m ²
Boligareal i alt:	129 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	21 m ²
Udhus:	21 m ²
Overdækket terrasse:	39 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

Andre planer:

Spildevandsplan - ØPK1

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.06.1971 lbnr. 6047-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv, Ikke til hinder for prioritering, tillige akt Z122 Filnavn: 28_N-N_337

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: Holmevej 85, Brandelev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 36525213
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 20.01.2026

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 36.078 Forbrug: 2.394,00 ltr.
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
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 salgsoptstillingens 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 E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Afviqelser i forhold til BBR og tilstandsrapport:

Der gøres opmærksom på, at der er afviqelser i BBR i henhold/som oplyst til tilstandsrapport af d. 22.04.2025:
Overdækning på 14 m2 er ikke anført på BBR.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 afviqelser fra de i salgsoptstillingen 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: Holmevej 85, Brandelev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 36525213
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

Dato: 20.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.043	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	3.708	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Renovation	kr.	3.499	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Husforsikring	kr.	9.836	I alt	kr.	809.717
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.	133			

Ejerudgift i alt 1 år

21.890

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 4.251 md./ 51.012 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.485 md./ 41.819 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:

16.01.2026

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: Holmevej 85, Brandelev, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 36525213
Ejerudgift/md.: kr. 1.824

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:

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. Bosch
Emhætte
Komfur, mrk. Voss
Opvaskemaskine, mrk. Siemens
Vaskemaskine, mrk. Vestfrost
Tørretumbler, mrk. Blomberg

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.