



REAL

Nordre Farimagsvej 17, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	140
Kontantpris	2.665.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.386	Grund m2	328
Byggear/ombygget	1915/1944	Energimærke	C

Sagsnr. **36524070**

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/bybülw

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: Nordre Farimagsvvej 17, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.665.000

Sagsnr.: 36524070
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 27.10.2025



Beskrivelse:

Charmende byhus med skøn have – perfekt til familien, der vil bo centralt i Næstved

Leder I efter et rummeligt hjem midt i byen? Dette charmerende byhus har en perfekt placering tæt på station, skole, indkøb og byens gågader – ideelt for familien, der vil bo centralt.

Huset rummer 140 kvadratmeter bolig fordelt på halvandet plan samt en praktisk kælder på 85 kvadratmeter. Udenfor får I en hyggelig gårdhave, en grøn have og egen parkeringsplads.

Stueplanet er åbent og lyst med køkken-alrum og to stuer i ét. Det moderne HTH-køkken har en køkkenø og udgang til terrassen, mens et gæstetoilet fuldender etagen. På førstesalen finder I tre værelser, et mindre kontor og et flot badeværelse med gulvvarme, bruseniche og vaskesøjle.

Kælderen har fem disponible rum til opbevaring, værksted eller hobby. Haven er et dejligt fristed med plads til både afslapning og leg, og hele udemiljøet er ugeneret med tæt hæk og stakit.

Her bor I med alt inden for rækkevidde – kontakt os for en fremvisning!

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: Gitte Kristensen

Adresse: Nordre Farimagsvvej 17, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.665.000

Sagsnr.: 36524070
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 27.10.2025



Spisestue



Køkken



Køkken



Soveværelse



Værelse



Badeværelse

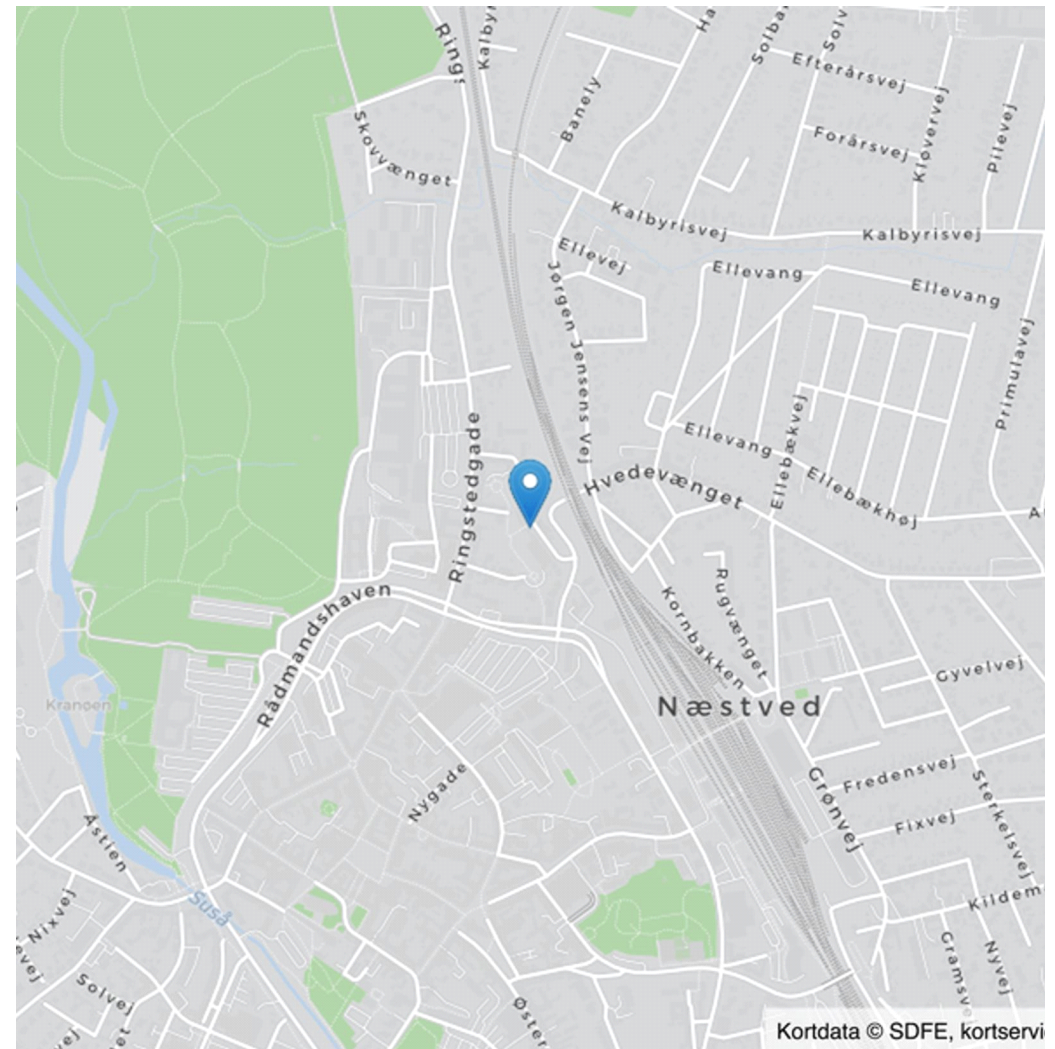
Adresse: Nordre Farimagsvvej 17, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.665.000

Sagsnr.: 36524070
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 27.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Nordre Farimagvej 17, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.665.000

Sagsnr.: 36524070
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 27.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	172 e Næstved Markjorder
BFE-nr.:	5379953
Zonestatus:	Byzone
Vand:	NK-Forsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	NK-Forsyning
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1915/1944

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.019.000 kr.
Grundværdi:	1.914.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.615.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.531.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	328 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	55 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	85 m ²
Udhus:	14 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 2021
Kommuneplan 2025 (forslag)
Ringstedgade-Nordre Farimagvej -1.1 BE.44.1
Ringstedgade-Nordre Farimagvej -1.1 BE.44.1 (forslag)
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

Tillæg B44.1-4 (Tillæg til B44.1-1) for et mindre areal i Ndr. Farimagvej området
B44.1-3 for den sydlige del af Ndr. Farimagvej området
B44.1-1 for Ndr. Farimagvej området

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 30.03.1993 lbnr. 6755-28 Tillægstekst Lokalplan nr. B44. 1-1 Filnavn: 28_D-N_211
Nr. 2 lyst d. 04.05.1993 lbnr. 8720-28 Tillægstekst Dok om byfornyelsesbeslutning Filnavn: 28_J-N_417
Nr. 3 lyst d. 12.07.1995 lbnr. 16887-28 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 4 lyst d. 07.12.1995 lbnr. 30716-28 Tillægstekst Dok om byfornyelsesbeslutning, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 28_D-N_211
Nr. 5 lyst d. 31.07.1996 lbnr. 22953-28 Tillægstekst Dok om ejerlaug, fællesarealer mv, Om resp se akt. Filnavn: 28_M-N_419
Nr. 6 lyst d. 23.03.1998 lbnr. 13077-28 Tillægstekst Byfornyelsesbeslutning Filnavn: 28_J-N_417
Nr. 7 lyst d. 21.10.2014 lbnr. 1005742989 Filnavn: ffb051c4-5a67-4964-84eb-ada9712f2e80

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.

Version 3.6 E/SO COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 3



Adresse: Nordre Farimagsvvej 17, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.665.000

Sagsnr.: 36524070
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 27.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.238	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.665.000
Grundskyld	kr.	15.006	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Renovation	kr.	4.014	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.850
Ejerlauget Ndr. Farimagsvvej, Anslået	kr.	3.384	I alt	kr.	2.694.458
Husforsikring	kr.	6.891			
Varmemesterordning - A	kr.	2.993	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	106	udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

40.632

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.047 md./ 168.568 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.409 md./ 136.908 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 3 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: 23.10.2025
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: Nordre Farimagsvvej 17, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.665.000

Sagsnr.: 36524070
Ejerudgift/md.: kr. 3.386

Dato: 27.10.2025

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	2.023.542	2.023.542	2.051.631	DKK	4	138.486	27,00	4,61			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køle-/fryseskab, mrk. LG
Emhætte, mrk. Elica
Indbygningsovne, mrk. Siemens
Keramisk kogeplade - 90 cm - induktion, mrk. Siemens
Opvaskemaskine, mrk. Siemens
Kummeffryser

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.