



REAL

Åderupvej 50, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	146
Kontantpris	2.075.000	Erhverv m2	38
Ejerudgift	2.268	Grund m2	798
Byggeår/ombygget	1948/1976	Energimærke	C

Sagsnr. **36525363**

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

Formularens 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: Åderupvej 50, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.075.000

Sagsnr.: 36525363
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Centralt i Næstved står denne ejendom nu klar til overtagelse. Her er tale om en rummelig villa fra 1948, som byder på tre etager, inklusiv kælder. Boligen suppleres af en flot, nyere dobbeltgarage og en have, der er af en overskuelig størrelse. Det skal desuden fremhæves, at der er potentiale for at forene familie- og arbejdsliv på adressen, for en del af huset er godkendt til erhverv.

Med hjemmebase på Åderupvej går I en nem hverdag i møde. Der er gåafstand til såvel skole som daginstitution og busforbindelser, og nabolaget har flere supermarkeder og butikscenter med specialforretninger. I bosætter jer også tæt på den hyggelige Nolds Havn, stadionet og Arena Næstved, og cykelturen til bymidten tager cirka seks minutter.

Ejendommen er opført i røde mursten med klassisk rødt tegltag, og mod haven er der tilføjet en fin tilbygning med fladt tag.

Tilbygningen lægger kvadratmeter til boligens store, luftige stuemiljø, der udgøres af to stuer i åben forbindelse. Stuemiljøet har pænt, lyst gulv og integrerede loftspots samt brede vinduespartier.

Stueplanet er derudover indrettet med et veldisponeret køkken, et gæstetoilet og et stort bryggers. Dette har hvide vægfliser og terrazzogulv, og der er både vaskemaskine og ekstra komfur.

Etagen afrundes af et spændende multirum med egen indgang. Rummet kan eksempelvis anvendes til kontor, hobbyprojekter eller endnu en stue.

Førstesalen supplerer med et rummeligt soveværelse og to værelser samt et flisebadeværelse. Badeværelset er udført med muret bruseniche og inventar i træ-look.

Kælderen indeholder fem disponible rum, der giver yderligere plads til alt det praktiske.

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: Åderupvej 50, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.075.000

Sagsnr.: 36525363
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 30.01.2026



Lys opholdsstue



Spisestue



Køkken



Værelse



Badeværelse

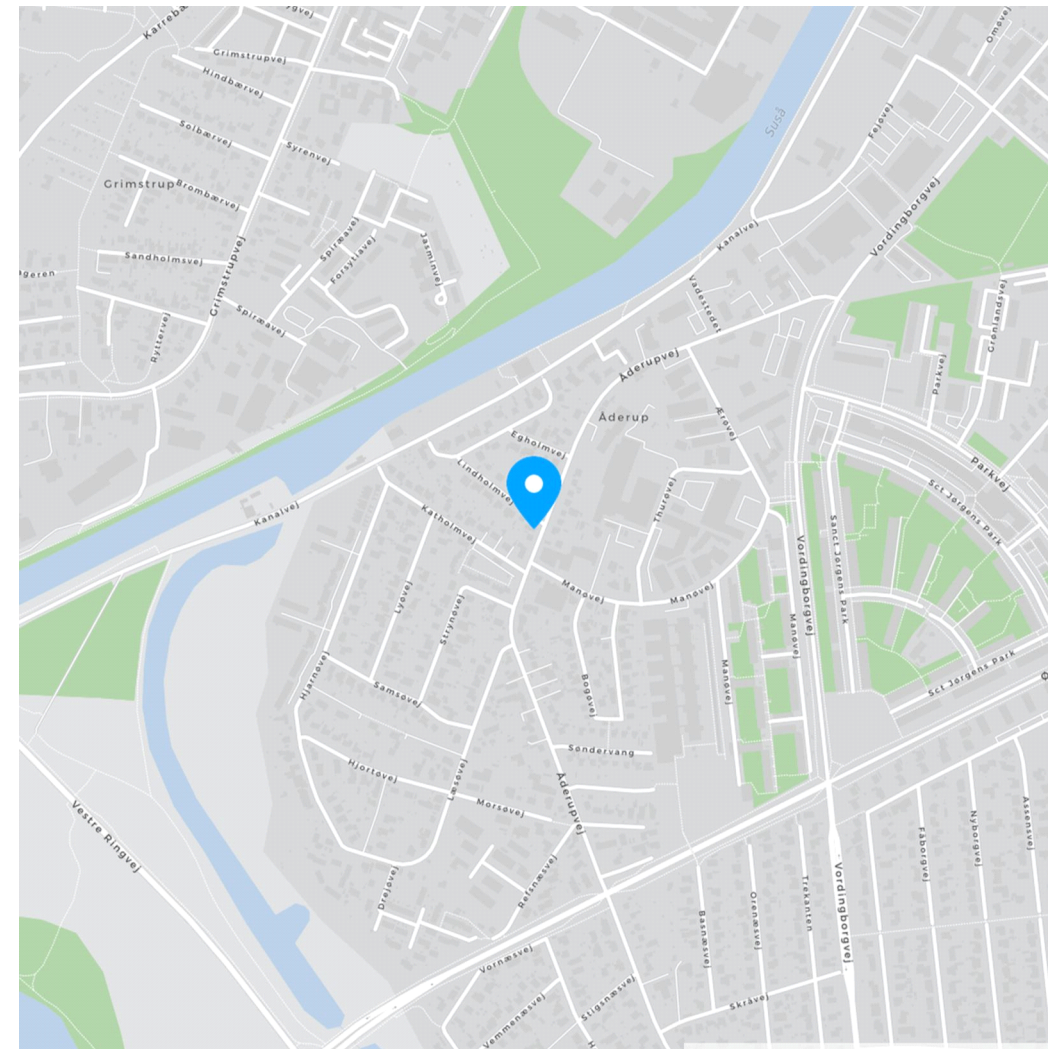


Erhverv

Adresse: Åderupvej 50, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.075.000

Sagsnr.: 36525363
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Åderupvej 50, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.075.000

Sagsnr.: 36525363
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	13 ai Åderup, Næstved Jorder
BFE-nr.:	5382411
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Envafors Vand
Vej:	Offentlig/Privat fælles
Kloak:	Envafors Spildevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1948/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	2.214.000 kr.
Grundværdi:	752.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.771.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	601.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	798 m ²
Erhvervsareal:	38 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	83 m ²
Garage:	50 m ²
Udhus:	21 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
Birkeholmvej-Bogøvej-Refsnæsvej-Hjarnøvej-Lyøvej m. fl. 1.3 BE20.4 (forslag)
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)
Birkeholmvej-Bogøvej-Refsnæsvej-Hjarnøvej-Lyøvej m. fl. 1.3 BE20.4

Lokalplan:

Byplanvedtægt nr. 5 for en del af Åderup beliggende nord for Østre Ringvej og vest for
Vordingborgvej - BV5

Øvrige planer:

Spildevandsplan - Kloakopland - CDC
Varmeforsyning

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.01.1943 lbnr. 944101-28 Tillægstekst Dok om vej mv,
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 28_G-N_125
Nr. 2 lyst d. 31.08.1944 lbnr. 944103-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
28_J-N_181
Nr. 3 lyst d. 19.02.1968 lbnr. 944105-28 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 5 Filnavn:
28_P-N_175
Nr. 4 lyst d. 21.01.1971 lbnr. 679-28 Tillægstekst Dok om oversigt mv
Nr. 5 lyst d. 05.05.1993 lbnr. 8783-28 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv
varmforsyning mv Vedr. 2 Ll. Næstved vedrører tidligere bygninger 9, 12 og 104
Påtegning Relaksation 06.08.2024 efb8ffd3-0dc2-478c-a066-5639d6a2ddf4 Filnavn:
28_AI-N_487

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: Åderupvej 50, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.075.000

Sagsnr.: 36525363
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IF 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 ikke indlagt fibernet på ejendommen.

Områdeklassificering

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

Skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinje.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.416 Forbrug: 25,49 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Der betales også en årlig udgift på 6.101 kr. til fjernvarme. Derudover så er der en udgift til el-varme på 1.964,43 kr.

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 C.



Adresse: Åderupvej 50, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.075.000

Sagsnr.: 36525363
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.033	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.075.000
Grundskyld	kr.	5.896	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.358
Renovation	kr.	3.499	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.350
Husforsikring	kr.	8.640	I alt	kr.	2.099.708
Rottebekæmpelse	kr.	149			

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

27.217

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.159 md./ 133.907 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.061 md./ 108.732 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 4% 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: 28.01.2026
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: Åderupvej 50, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.075.000

Sagsnr.: 36525363
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

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:

Køleskab, mrk. Samsung
Emhætte, mrk. Gorenje
Indbygningsovn, mrk. Zanussi
Keramisk kogeplade
Opvaskemaskine, mrk. Siemens
Vaskemaskine, mrk. Miele

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.