



REAL

Pilegårdsvej 14, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	147
Kontant	2.885.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.265	Grund m ²	817
Byggeår	1965	Energimærke	+ D

Sagsnr. **36525278**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülöw

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Pilegårdsvej 14, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 36525278
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 21.03.2026



Moderniseret villa nær alt til familielivet i Næstved

Her får I en bolig, hvor klassisk arkitektur møder moderne komfort, og hvor livet som børnefamilie får optimale rammer. Ejendommen er flot moderniseret samt spækket med originale detaljer og smukke naturmaterialer. Planløsningen er velovervejet og inkluderer beboelsen på overetagen såvel som en god, brugbar kælder med garage og vaskerum. Ude venter en velplejet have, hvor I kan færdes ugeneret.

Ejendommen præsenterer sig velholdt i gule mursten og med sorte vinduer. Udtrykket er enkelt og tidløst, og helhedsindtrykket er et hus, der er passet godt på og tilpasset nutidens behov. Indenfor venter 147 kvadratmeter bolig, hvor omdrejningspunktet er den store stue i åben forbindelse med køkkenet. Her strømmer sollyset på tværs, mens en pejseindsats beriger stemningen i aften timerne. Selve køkkenet er et stilrent og funktionelt eksemplar, som udgør et naturligt samlingspunkt i hverdagen. Læg også mærke til gulvene, der vidner om husets historiske ophav og solide kvalitet.

Villaen rummer dernæst fire værelser, hvoraf to er udstyret med eget walk-in-closet. Der er også to indbydende badeværelser, begge med brusenicher og hver deres unikke stil. Kælderen supplerer boligen med ekstra plads i form af en garage, et vaskerum og to disponible gennemgangsrums.

Udelivet får fine forudsætninger i haven, som hovedsageligt består af græs og velplacerede terrasser, der giver plads til både leg, afslapning og haveprojekter. Der er også en bålplads, og hele herligheden er indrammet af hæk og plankeværk, hvilket bidrager til følelsen af privatliv.

Endelig bosætter I jer tæt på alt det, en børnefamilie har brug for. Kvarteret er roligt, ligger ned af en blind vej, og grønne områder kendetegner omgivelserne, ligesom stisystemer forbinder jer med både skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter, butiksliv og transportmuligheder. Der er kort gåafstand til Næstved Svømmehal og Næstved Storcen-ter, og I når også hurtigt byens øvrige bekvemmeligheder såvel som naturen i Her-lufsholmskoven.

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: Pilegårdsvej 14, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 36525278
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 21.03.2026



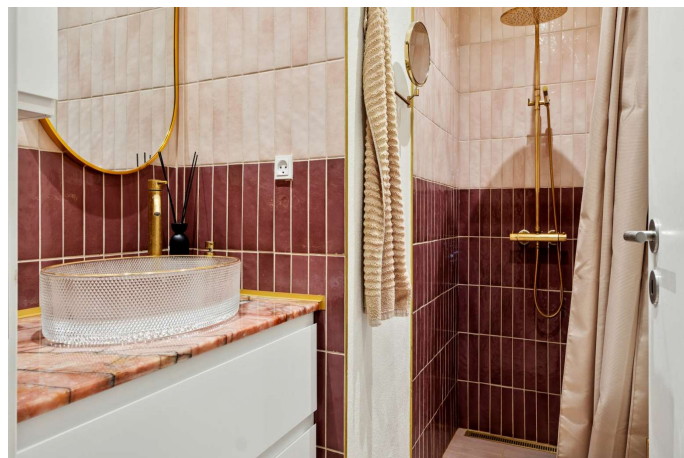
Stue



Lækkert køkken



Spisestue



Moderne badeværelse



Walk-in i soveværelse

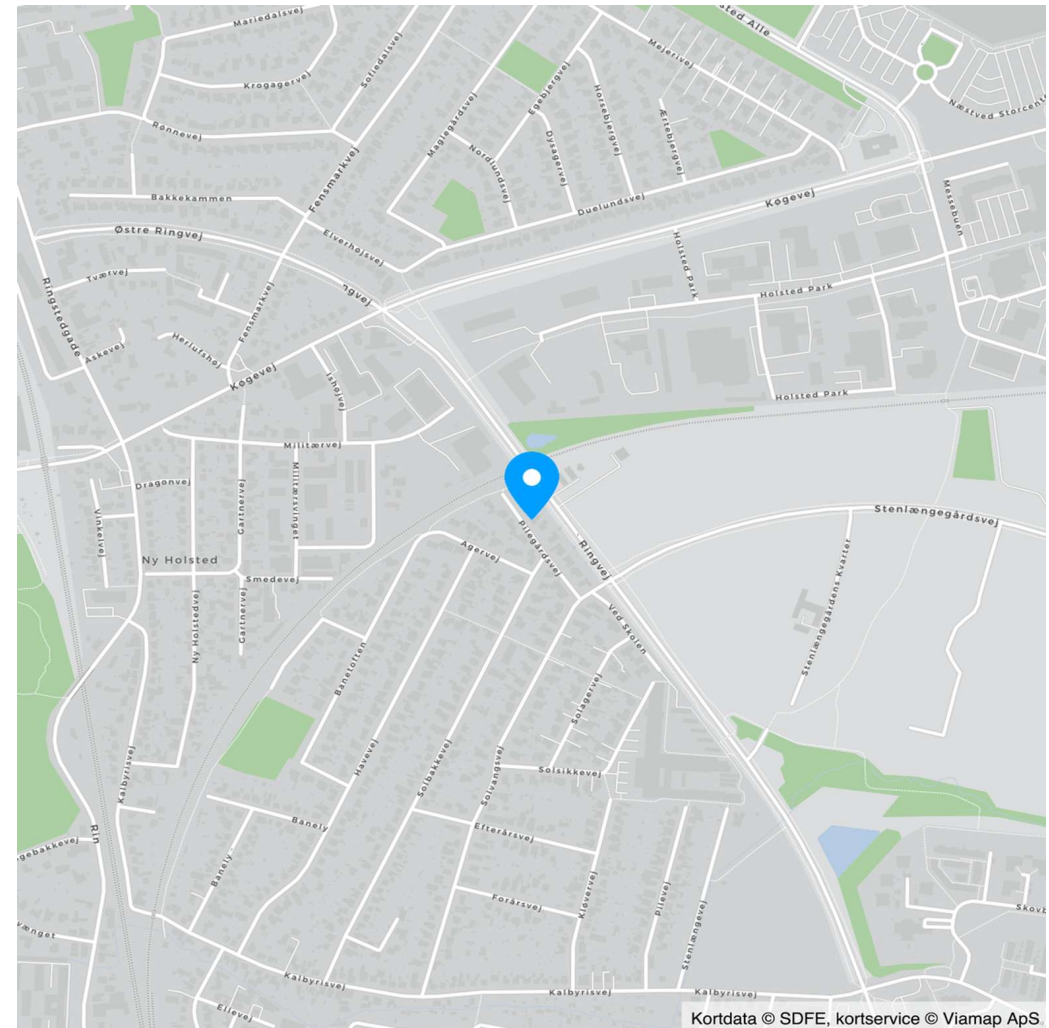


Badeværelse

Adresse: Pilegårdsvej 14, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 36525278
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 21.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Pilegårdsvej 14, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 36525278
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 21.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 8qx Holsted By, Herlufsholm
BFE-nr.: 2522014
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.847.000
Grundværdi: 832.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.477.600
Grundlag for grundskyld: 665.600

Arealer**

Grundareal: 817 m²
Boligareal i alt: 147 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 60 m²
Indbygget udestue el. lign.: 16 m²
Carport: 13 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 22.05.1963 - Dok om byggelinier mv, oversigt mv, nedkørselsrampe mv
- Nr. 2: 10.09.1963 - Byggelinie
- Nr. 3: 20.05.1964 - Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 12.09.1968 - Adgangsforhold
- Nr. 5: 07.08.1969 - Dok om værdibidrag til Kommunen
- Nr. 6: 05.05.1993 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv vedrører tidligere bygninger 9, 12 og 104 efb8ffd3-0dc2-478c-a066-5639d6a2ddf4

Planer

Kommuneplan 1.2 B15.4 - Kalbyrisvej-Solbakkevej
Kommuneplan 11198669 - Varmeplan 2022-2030
Kommuneplan Tillæg - Turisme - Turismetillæg til planstrategi 2016-27
Næstvedstrategien 2023-2035
Spildevandsplan

Ejendommen er tillige omfattet af kommuneplan 2025.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køle/fryseskab (Siemens), Vinkøleskab, Emhætte (Siemens), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Pilegårdsvej 14, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 36525278
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 21.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.200 Forbrug: 2.631 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmekonsum i 2024 var 18.680 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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + D



Adresse: Pilegårdsvej 14, 4700 Næstved
 Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 36525278
 Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 21.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	7.536	Kontantpris	kr. 2.885.000
Grundskyld	kr.	6.523	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 19.250
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 11.605
Husforsikring	kr.	8.819	I alt	kr. 2.915.855
Skorstensfejning	kr.	650	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Rottebekæmpelse	kr.	155		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 27.182		

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 15.230 md. / 182.762 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.377 md. / 148.529 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Køber kan ikke være sikker på at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

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.

Jyske Bank



Adresse: Pilegårdsvej 14, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 36525278
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 21.03.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning

Fibernet

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

Afviqelser i forhold til BBR og tilstandsrapport

Der gøres opmærksom på, at der er afviqelser i BBR i henhold/som oplyst til tilstandsrapport; Overdækning på 8 m2 er ikke godkendt og registreret på BBR, ligesom udestue på 16 m2 registreret på BBR ikke længere findes på ejendommen.

Brændeovn:

Der findes en brændeovn/pejseindsats 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 salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afviqelser fra de i salgsofstillingen 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.

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. Velkommen hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.