



REAL

Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	200
Kontant	3.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.890	Grund m ²	884
Byggeår	1972	Energimærke	E

Sagsnr. **610-4765**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

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: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4765
Ejerudgift/md.: kr. 2.890

Dato: 24.08.2026



ARKITEKTTEGNET VILLA I ATTRAKTIVT KVARTER

I Appenæs kan I nu erhverve jer denne ejendom, der ligger få minutters gang fra vandet. Her er tale om en arkitekttegnet villa fra 1972, som har haft én og samme ejer siden opførelsen. Huset fremtræder i oprindelig stil, og det byder på hele 200 boligkvadratmeter. Disse suppleres af 70 kvadratmeter i kælderen, som har egen indgang. Villaen er bygget i rustikke mursten med et diskret farvespil, og den har integreret carport med redskabsrum. Det markante valmtag dækker tillige over en del af havens terrassemiljø – en elegant løsning.

Indenfor venter der jer intet mindre end tre stuer, heriblandt en charmerende pejsestue med muret pejs, som har pejseindsats. Såvel denne stue som de øvrige stuer har udgang til terrasserne, og hjemmets opholdsstue skal især fremhæves for de store vinduespartier og det klassiske parketgulv. Dette ses også i spisestuen, der er placeret side om side med det autentiske retro-køkken.

Planløsningen inkluderer endvidere en separat værelsesafdeling med tre værelser, hvoraf det største har terrassedør. I denne afdeling findes ligeledes et velholdt flisebadeværelse – med bruseniche, badekar og stor sauna.

Huset indeholder derudover et gæstetoilet, et bryggers og en entré samt en møblerbar gang med trappe til kælderen. Kælderetagen er udnyttet til et vaskerum, et depot og et stort disponibelt rum, der giver plads til eksempelvis hobbyer, gildesal eller noget helt tredje.

Den overskuelige have er flot anlagt med forskellige træer og buske. Mod nord, syd og vest er der etableret hyggelige terrasser, hvor I både kan nyde sol og skygge, og den ene terrasse har udepejs.

I bosætter jer i et attraktivt kvarter, hvor nærheden til vandet og grønne arealer fjører ekstra velvære til hverdagen. Daglige nødvendigheder såsom indkøb, skole og pasningsmuligheder er inden for bekvem cykelafstand, og cykelturen til Næstved centrum tager cirka 15 minutter.

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: Brian Christiansen

Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4765
Ejerudgift/md.: kr. 2.890

Dato: 24.08.2026



Pejsestue



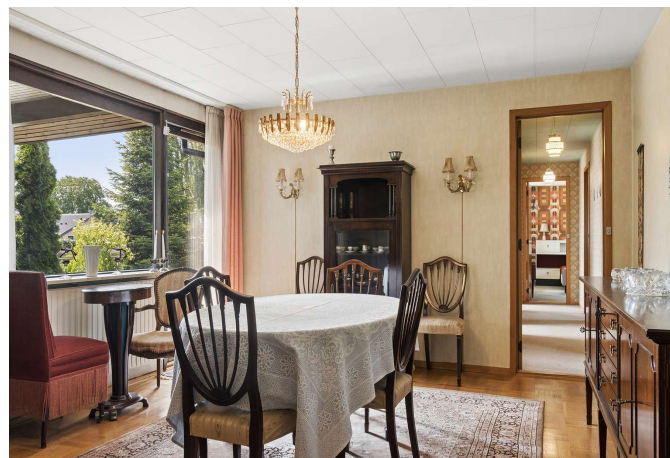
Pejsestue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4765
Ejerudgift/md.: kr. 2.890

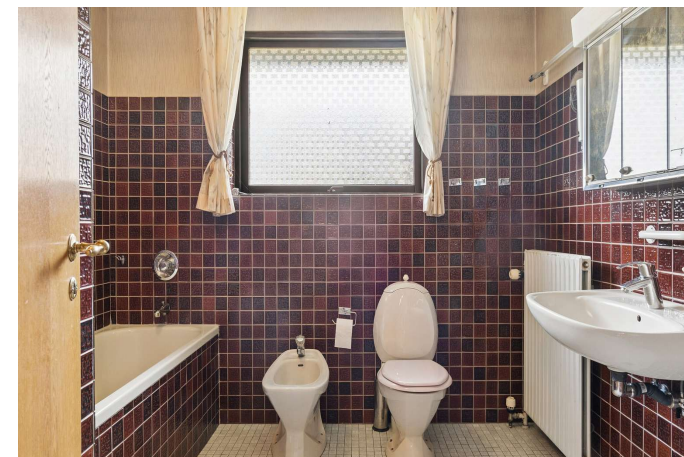
Dato: 24.08.2026



Køkken



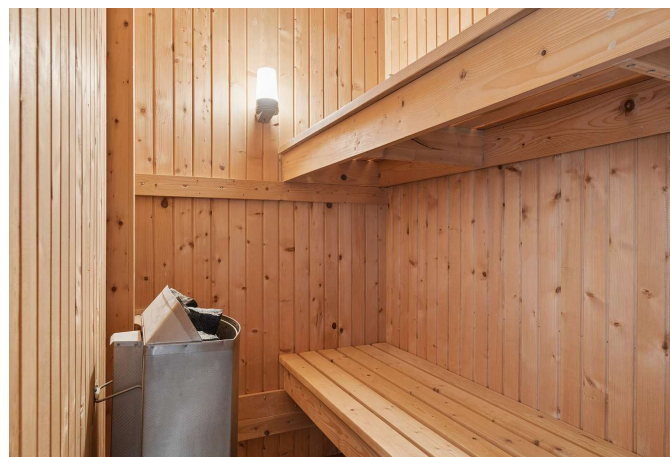
Køkken



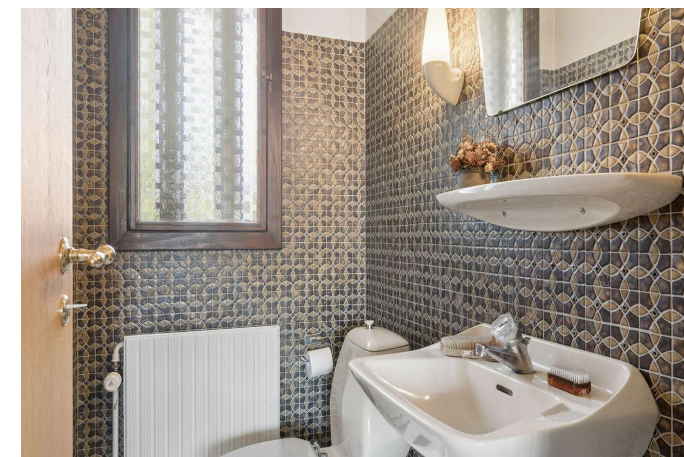
Badeværelse



Badeværelse



Sauna



Gæstetoilet

Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4765
Ejerudgift/md.: kr. 2.890

Dato: 24.08.2026



Soveværelse



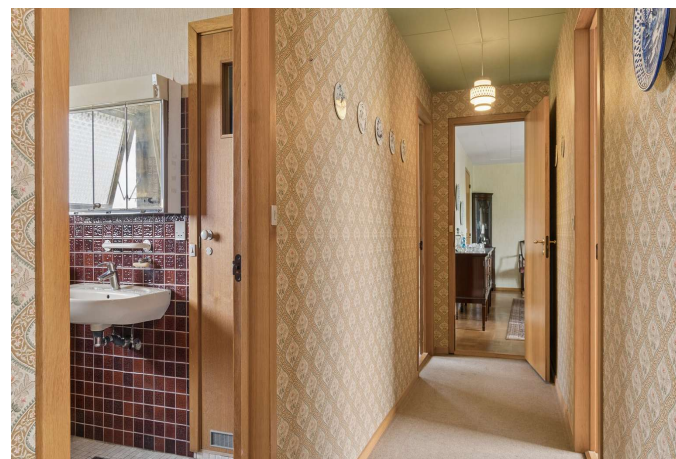
Soveværelse



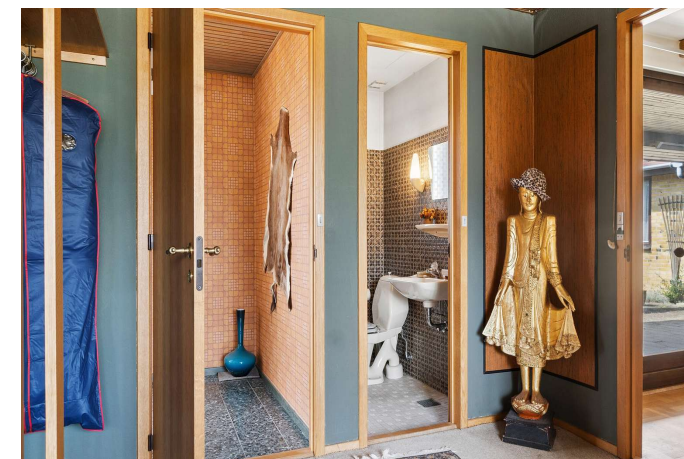
Soveværelse



Arbejdsværelse



Gang



Gang

Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4765
Ejerudgift/md.: kr. 2.890

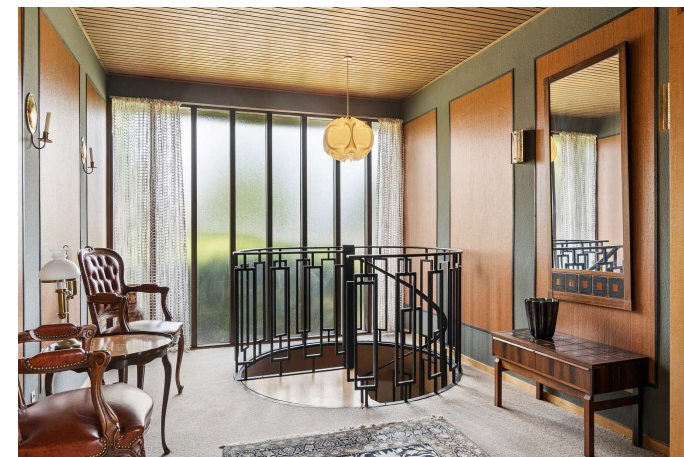
Dato: 24.08.2026



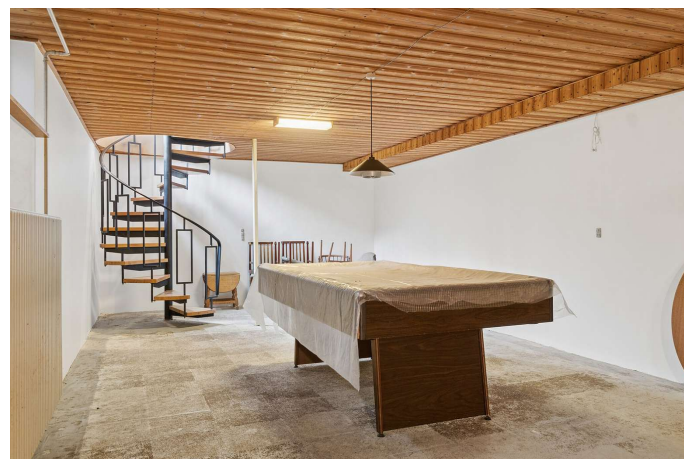
Gang



Bryggers



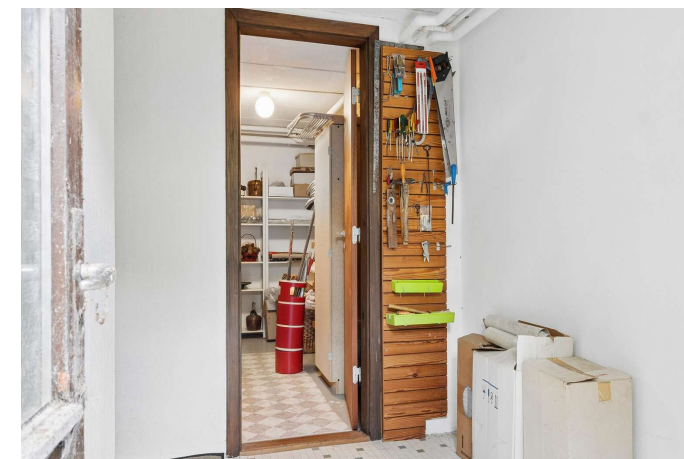
Hall



Kælder



Kælder



Kælder

Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4765
Ejerudgift/md.: kr. 2.890

Dato: 24.08.2026



Set fra vejen



Set fra haven



Set fra vejen



Dobbelt carport



Set fra haven



Terrasse

Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4765
Ejerudgift/md.: kr. 2.890

Dato: 24.08.2026



Overdækket terrasse fra stue



Overdækket terrasse fra pejsestue



Overdækket terrasse fra soveværelse



Set fra haven



Set fra haven



Set fra vejen

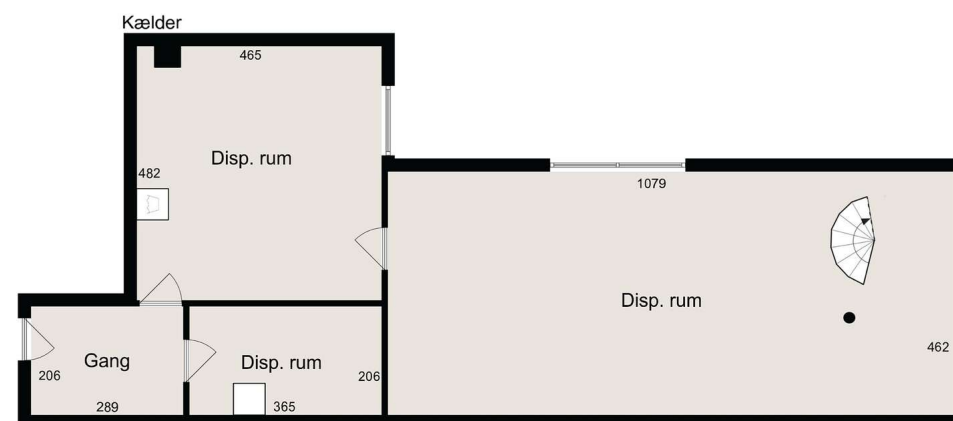
Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4765
Ejerudgift/md.: kr. 2.890

Dato: 24.08.2026



Stueplan



Kælder

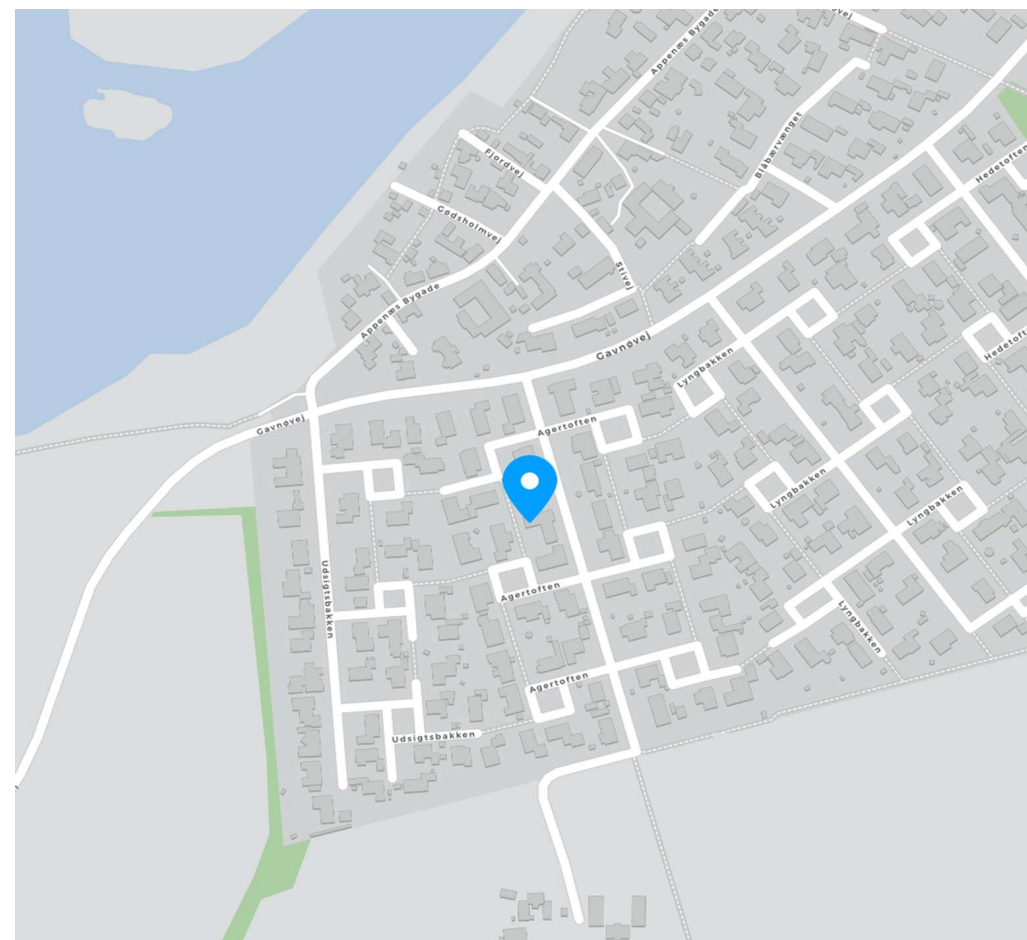
Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4765
Ejerudgift/md.: kr. 2.890

Dato: 24.08.2026



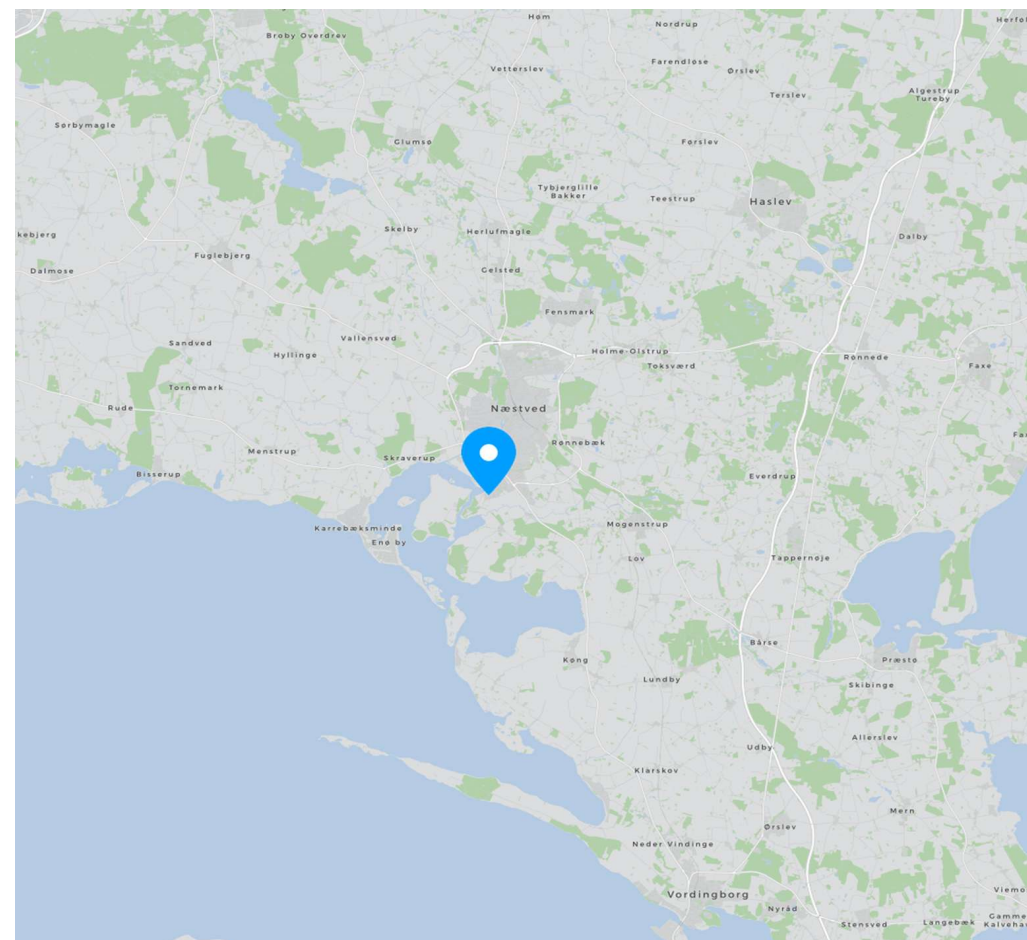
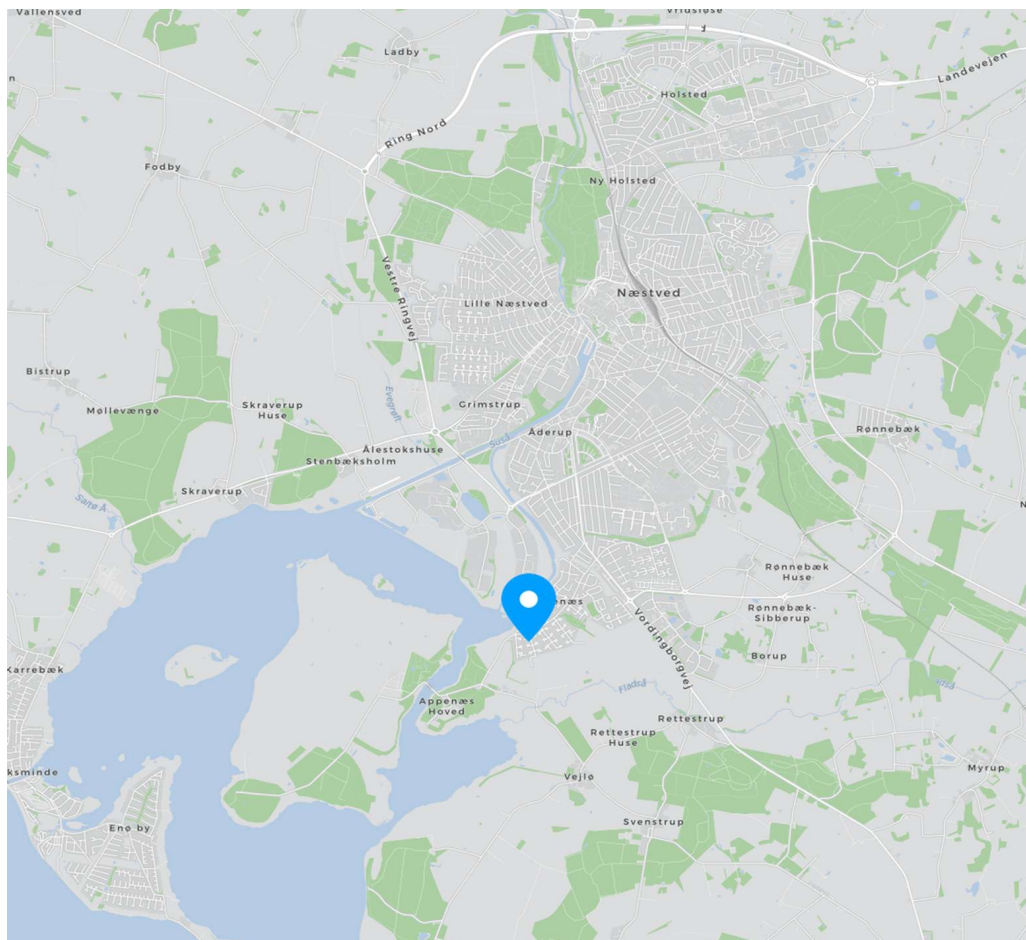
Alle plan (1x1)



Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4765
Ejerudgift/md.: kr. 2.890

Dato: 24.08.2026



Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4765
Ejerudgift/md.: kr. 2.890

Dato: 24.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 4am Appenæs By, Vejlø
BFE-nr.: 2569467
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.389.000
Grundværdi: 798.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.911.200
Grundlag for grundskyld: 638.400

Arealer**

Grundareal: 884 m²
Boligareal i alt: 200 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 70 m²
Carport: 40 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: 29.01.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Planer

Kommuneplan - Næstvedstrategien 2023-2035
Kommuneplan 1.3 B57 - Gavnøvej
Lokalplan - Parcelhusområde i Appenæs Syd, Næstved
Lokalplan 020 - Parcelhusområde i Appenæs Syd, Næstved

Tilbehør:

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

Køleskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (Philco), Ovn (Safir), Emhætte (Gorenje), Kogeplade (Siemens), Poolbord

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4765
Ejerudgift/md.: kr. 2.890

Dato: 24.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TopDanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 afvigelser 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.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Varmeplaner

Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af Varmeplan 2022-2030 med forsyningsform: Individuel varmforsyning.

Varmforsyning

Ejendommen er beliggende i et område med forsyningsforbud (el).

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 47.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Centralvarme

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug af naturgas var på kr. 27.850,53.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4765
Ejerudgift/md.: kr. 2.890

Dato: 24.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejendomsbidrag
Grundejerforening
Skorstensfejer
Husforsikring

kr. 9.747
kr. 6.256
kr. 4.773
kr. 3.000
kr. 306
kr. 10.596

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris

Tinglysningsafgift af skødet

I alt

kr. 3.495.000
kr. 22.850
kr. 3.517.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske udgifter til tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv. udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 34.678

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: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4765
Ejerudgift/md.: kr. 2.890

Dato: 24.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

Vi er en veletableret ejendomsmæglervirksomhed med mange års erfaring inden for branchen, hvilket bringer betydelige fordele for både vores sælgere og købere. Siden vores etablering i 1997 arbejder vi dagligt for vores slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en helt ekstraordinær aktivitet, hvorefter der i 2022 viste sig en tydelig afmatning både i antal handler og i salgspriserne. Heldigvis viste 2023 allerede vejen til et mere stabilt boligmarked i overensstemmelse med det normale og en optur har igen holdt sit indtog i 2024 og 2025. Vi fastholder derfor et højt tempo i 2026 til glæde for vores kunder og vi har nu rundet 2.569 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk