

Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**200**
Kontant	**3.295.000**	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

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
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. 3.295.000

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

Dato: 23.11.2026



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 føjer 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 23.11.2026



Pejsestue



Pejsestue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

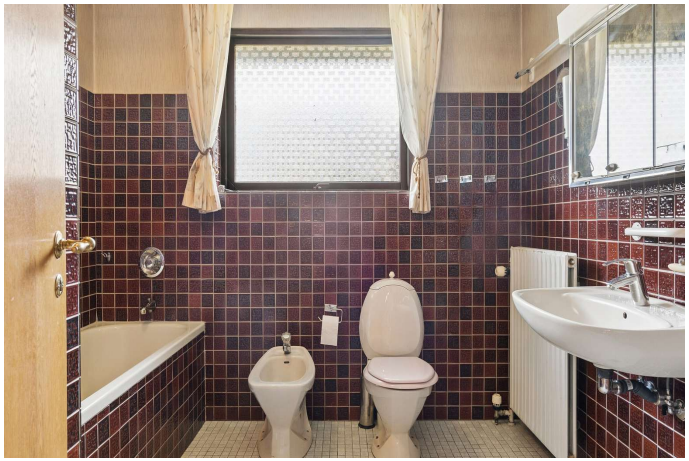
Dato: 23.11.2026



Køkken



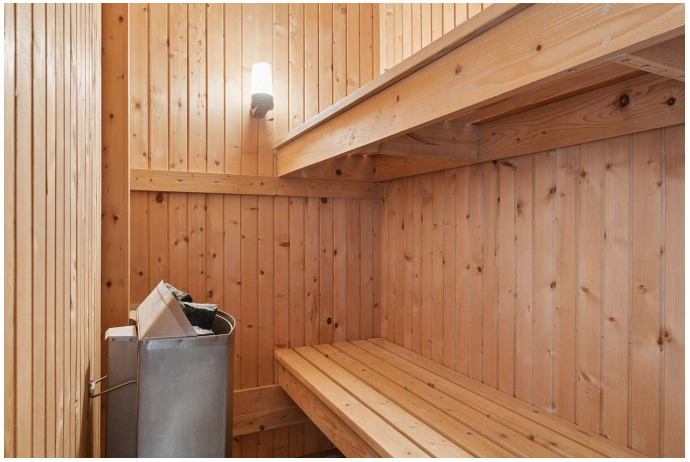
Køkken



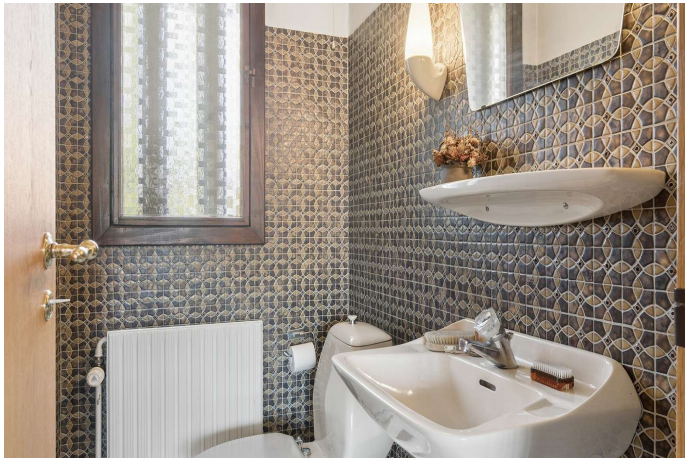
Badeværelse



Badeværelse



Sauna



Gæstetoilet

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

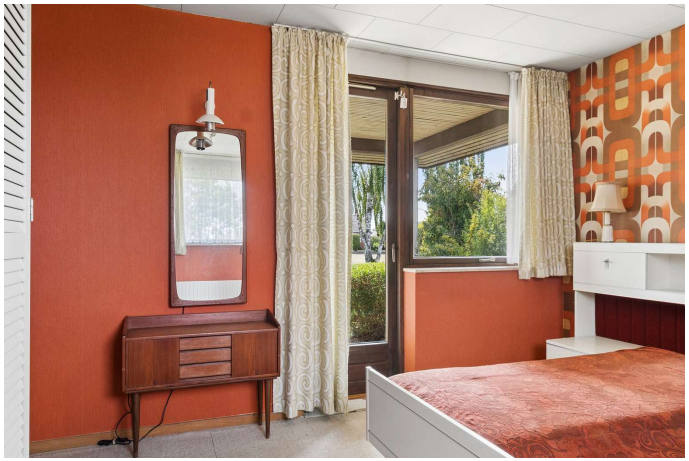
Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 23.11.2026



Soveværelse



Soveværelse



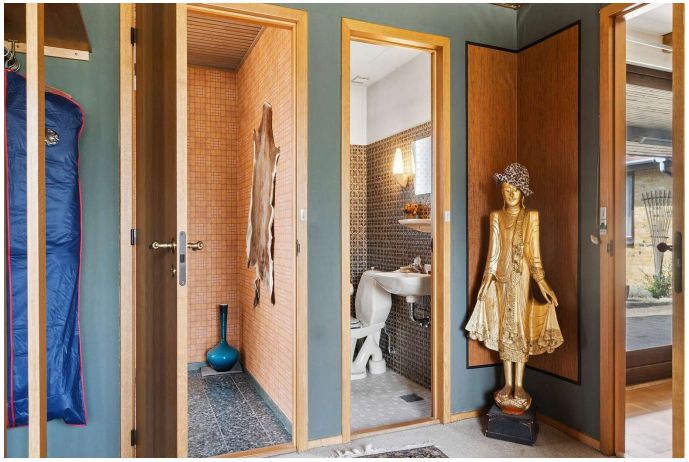
Soveværelse



Arbejdsværelse



Gang



Gang

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 23.11.2026



Gang



Bryggers



Hall



Kælder



Kælder



Kælder

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 23.11.2026



Set fra vejen



Set fra haven



Set fra vejen



Dobbelt carport



Set fra haven



Terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 23.11.2026



Overdækket terrasse fra stue



Overdækket terrasse fra pejsestue



Overdækket terrasse fra soveværelse



Set fra haven



Set fra haven



Set fra vejen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

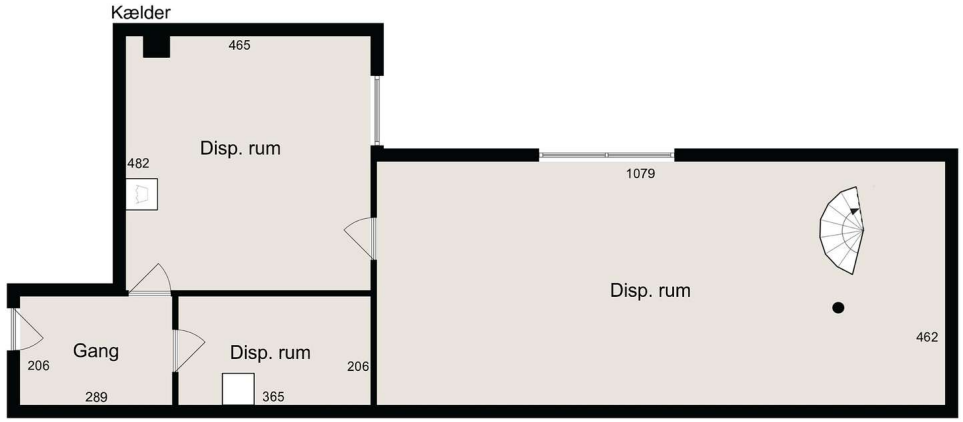
Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 23.11.2026



Stueplan



Kælder

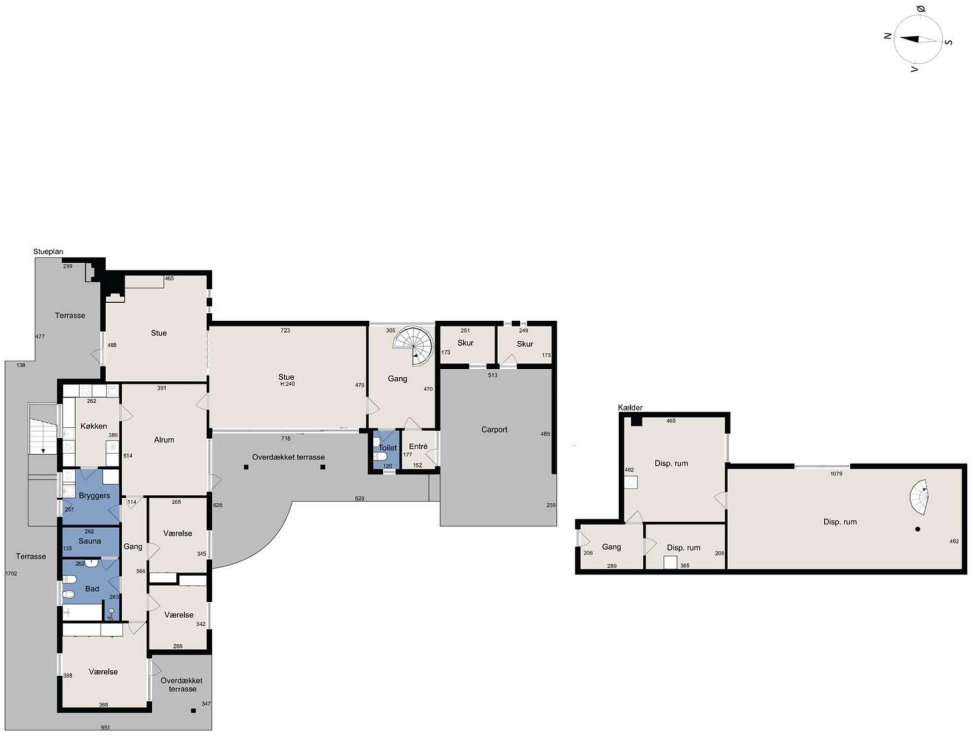
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

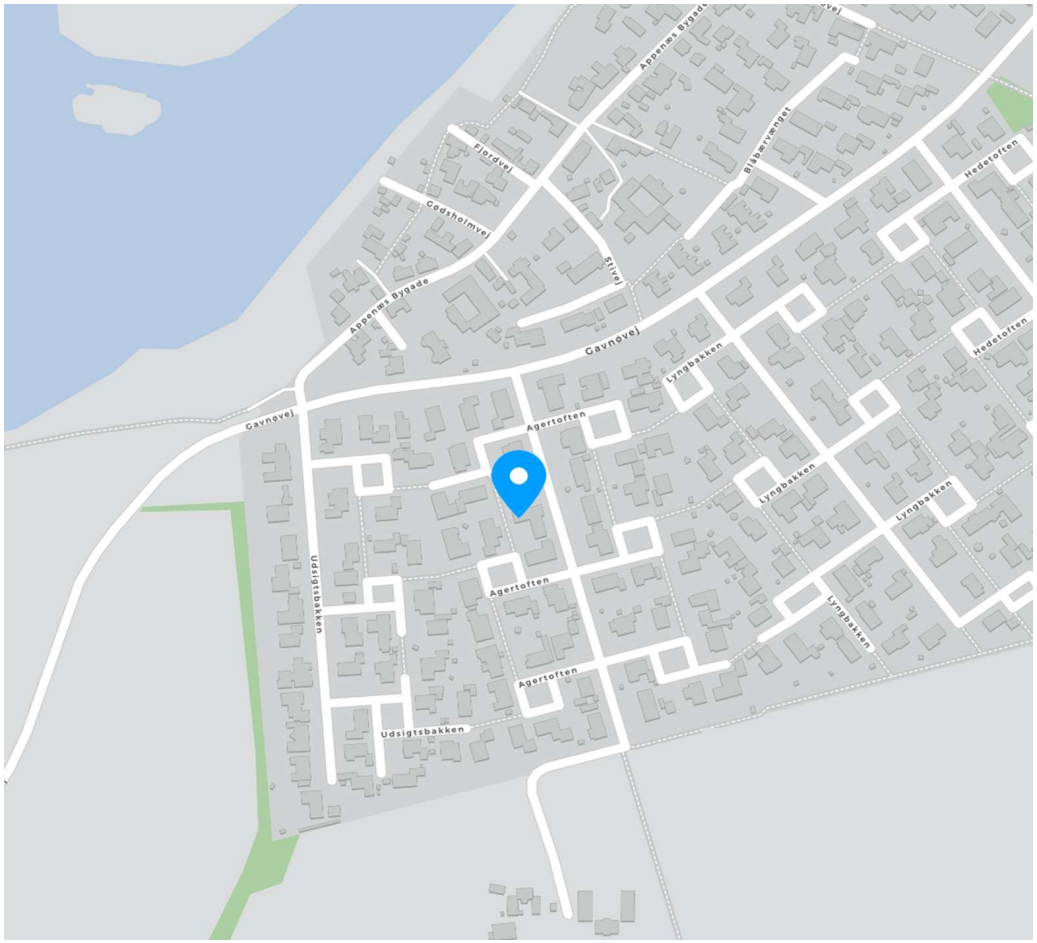
Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 23.11.2026



Alle plan (1x1)



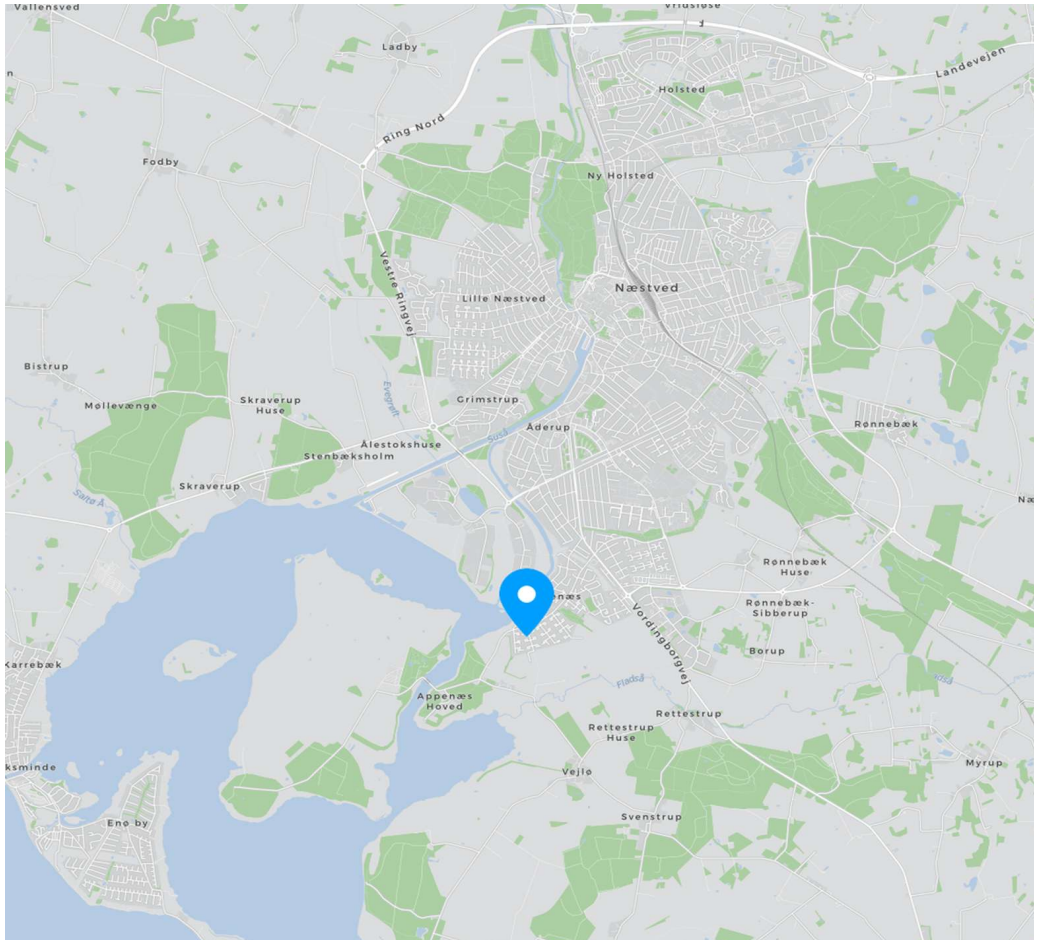
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

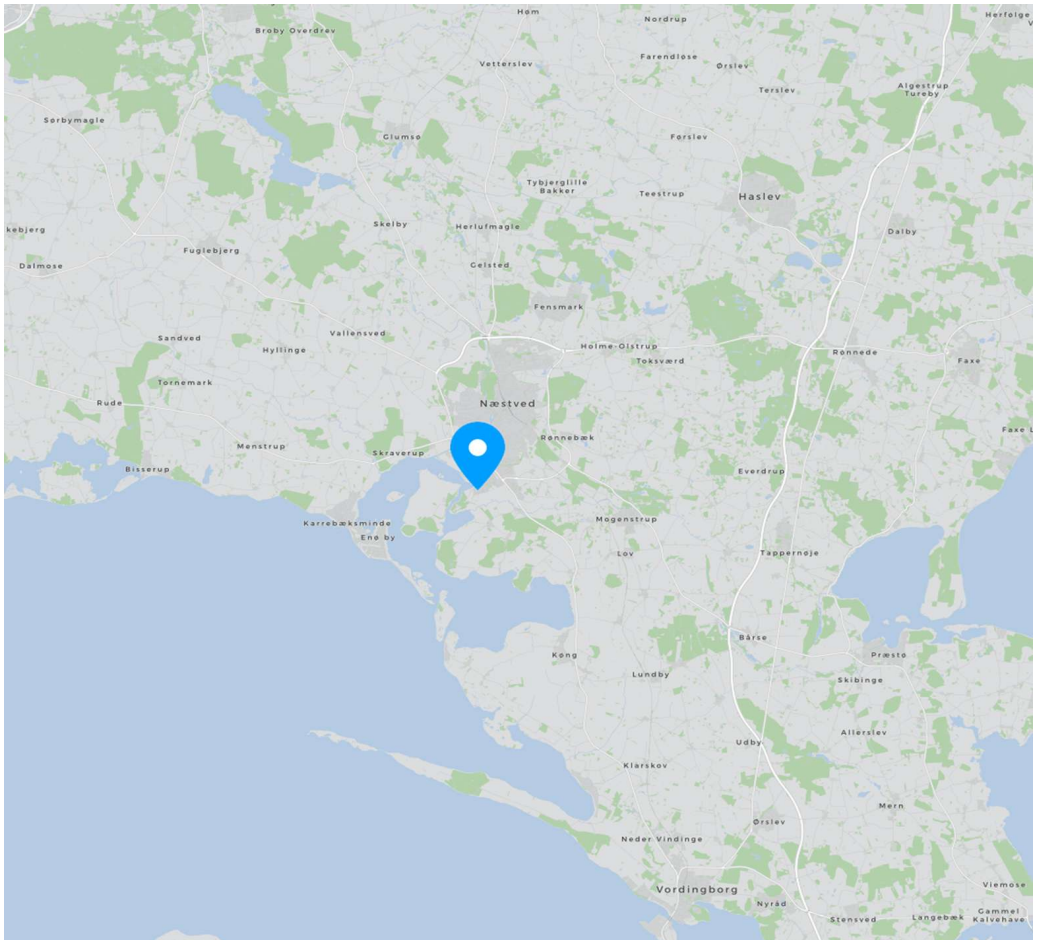
RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 23.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 23.11.2026

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 (Voss Safir), Emhætte (Gorenje), Kogeplade (Siemens), Poolbord

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 23.11.2026

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 47.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Centralvarme - Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

BAXI gasfyr og pejs. Sælgers seneste årsforbrug af naturgas var på kr. 27.851.

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 salgsopstillingens 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.747
Grundskyld	kr.	6.256
Ejendomsbidrag	kr.	4.773
Grundejerforening	kr.	3.000
Skorstensfejer	kr.	306
Husforsikring	kr.	10.596
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.678

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
I alt	kr.	3.316.650

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/kreditorskifte mv.
udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Agertoften 20, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.295.000

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

Dato: 23.11.2026

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 relakseres 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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