



REAL

Englebjergvej 69, Stenstrup, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	252
Kontant	4.475.000	Erhverv m ²	583
Ejerudgift	4.212	Grund m ²	6.081
Byggeår/ombygget	1902/2008	Energimærke	B + + B

Sagsnr. **36526342**

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: Englebjergvej 69, Stenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 36526342
Ejerudgift/md.: kr. 4.212

Dato: 19.08.2026



Flot ejendom i landlige omgivelser helt tæt på Næstved

Denne flotte og moderniserede ejendom, der byder på et hav af kvaliteter, toner frem med et klassisk stuehus, gode udbygninger og en stor grund på 6.081 m². Og som prikken over i'et ligger hele herligheden i landlige og fredelige omgivelser bare få skridt fra Næstveds byskilt. Velkommen.

Det er en helt særlig kombination med en ejendom som denne på en så bynær adresse. Det betyder, at I inden for en radius af bare lidt over halvanden kilometer kan tilgå alt det, I skal bruge i hverdagen, mens I samtidig er tæt på bymidtens mange muligheder med shopping og kultur, ligesom et bredt udvalg af idrætsfaciliteter er lige ved hånden. Og hele vejen rundt om matriklen er der åbne marker.

Stuehuset præsenterer sig med en rød murstensfacade, hvide dannebrogsvinduer og sort glaseret tegltag. Stilen er elegant, og inden døre er det ligeledes tydeligt, at der er foretaget et hav af istandsættelser og moderniseringer. I stueplanet råder I over et stort køkken-alrum, hvorpå der følger ikke færre end tre stuer en suite. Loftsrosetter og flotte lysindfald er gennemgående kendetegn.

Etagen fuldendes af en hall, et badeværelse og to værelser, og på førstesalen er der endnu tre værelser og et raffineret badeværelse. Loftet er ført til kip med synlige hanebånd, hvilket matcher ejendommens æstetik perfekt. I den lille kælder er varmeanlægget monteret.

Grunden er stor og frodig, hvilket giver anledning til et hav af muligheder. Disse muligheder bliver kun yderligere forøget i udbygningerne, hvor I blandt andet råder over en gildesal, flere store lader til opbevaring og meget mere.

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: Englebjergvej 69, Stenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 36526342
Ejerudgift/md.: kr. 4.212

Dato: 19.08.2026



Køkken / alrum



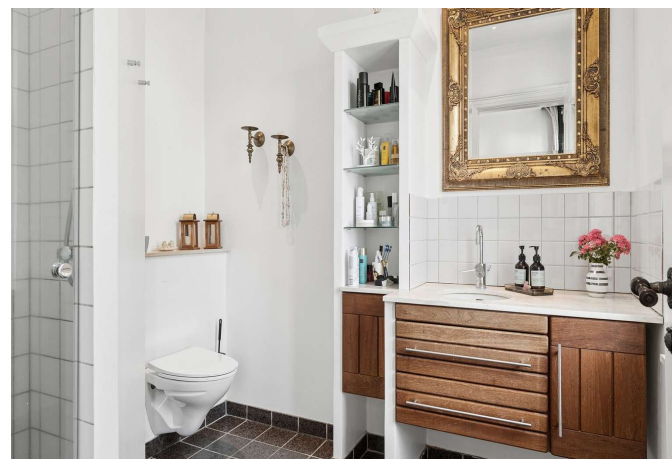
Køkken



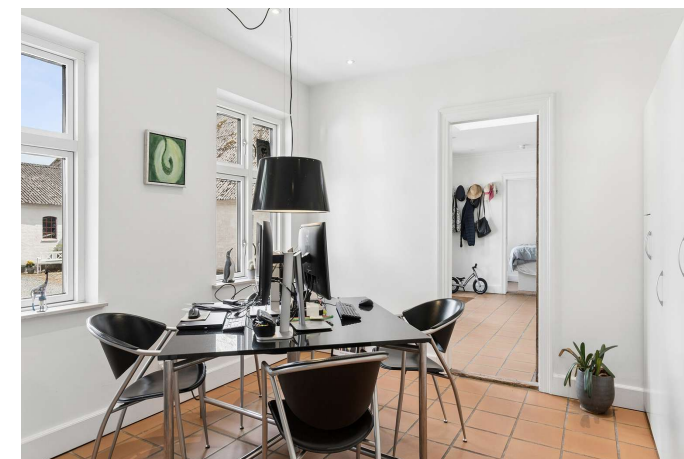
Køkken / alrum



Spisestue - en ud af 3 stuer ensuite



Badeværelse - stueplan

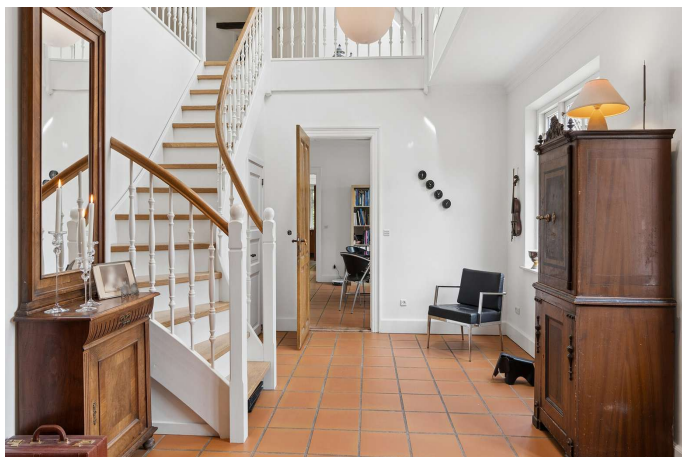


Værelse / kontor

Adresse: Englebjergvej 69, Stenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 36526342
Ejerudgift/md.: kr. 4.212

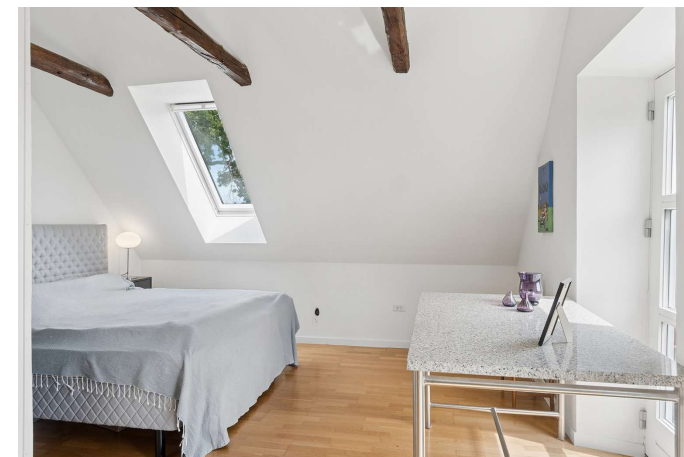
Dato: 19.08.2026



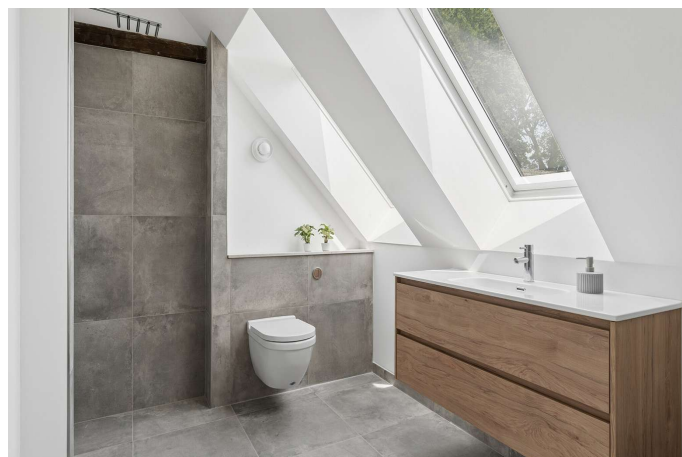
Hall



Repos - 1.sal



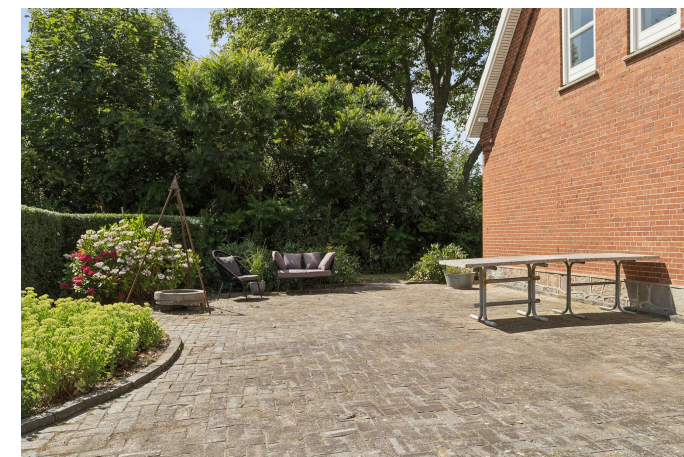
Værelse



Badeværelse - 1.sal



Set fra vejen



Baghave

Adresse: Englebjergvej 69, Stenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 36526342
Ejerudgift/md.: kr. 4.212

Dato: 19.08.2026



Set fra haven



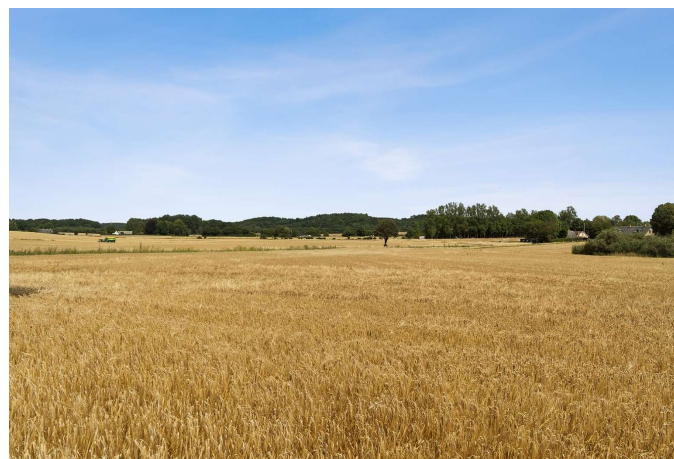
Gildesal



Gildesal



Udbygning



Udsigt



Udendørs

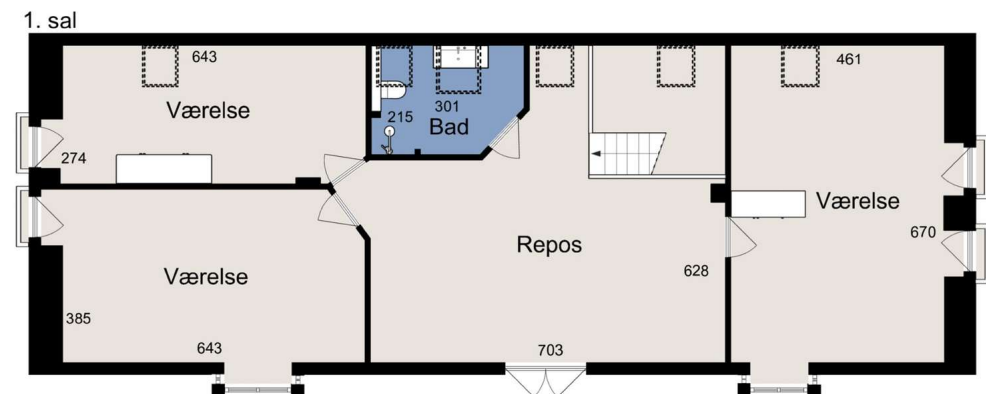
Adresse: Englebjergvej 69, Stenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 36526342
Ejerudgift/md.: kr. 4.212

Dato: 19.08.2026



Stueplan

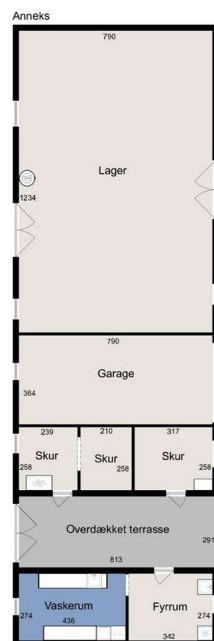


1. sal

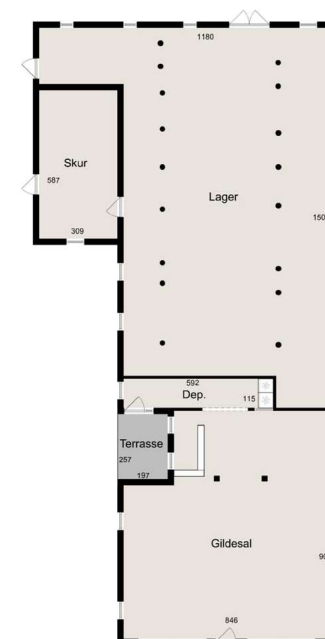
Adresse: Englebjergvej 69, Stenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 36526342
Ejerudgift/md.: kr. 4.212

Dato: 19.08.2026



Udbygninger

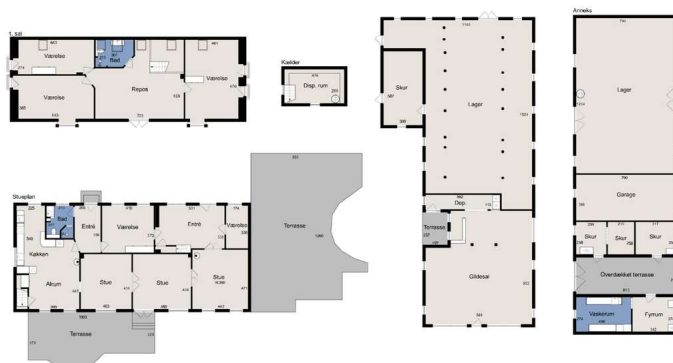


Loft

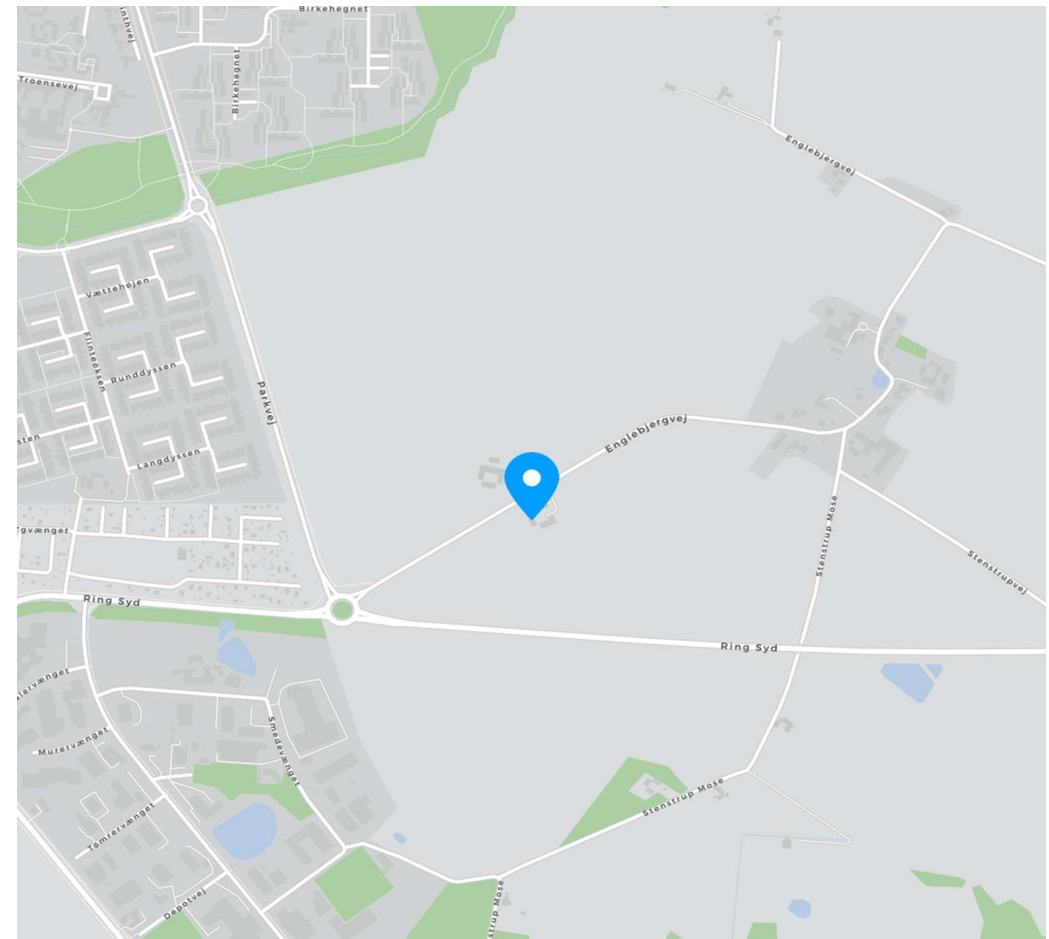
Adresse: Englebjergvej 69, Stenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 36526342
Ejerudgift/md.: kr. 4.212

Dato: 19.08.2026



Alle plan (2x3)





Adresse: Englebjergvej 69, Stenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 36526342
Ejerudgift/md.: kr. 4.212

Dato: 19.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 4a Stenstrup By, Rønnebæk
BFE-nr.: 8901447
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1902/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 2.340.000
Grundværdi: 8.109.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.872.000
Grundlag for grundskyld: 1.480.000

Arealer**

Grundareal: 6.081 m²
Boligareal i alt: 252 m²
Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 583 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: 23.03.1949 - Dok om byggelinier mv,
- Nr. 2: 18.02.1987 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A Rønnebæksholm hgd, Rønnebæk
- Nr. 3: 21.12.2006 - Lokalplan B33.1-1, vedr. 2A

Planer

Kommuneplan 1.3 B36.1 Englebjerggård, Englebjergvej i Stenstrup
Kommuneplanstrategi 2023-2035 for Næstved Kommune (forslag)
Lokalplan B33.1-1 for et område i Næstved Syd til boliger og offentlige formål
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27

Ejendommen er tillige omfattet af Turismetillæg til Planstrategi 2016 (forslag) samt kommuneplan 2025 - se mere via link
https://dokument.plandata.dk/11_11430386_1761836734660.pdf

Tilbehør:

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

Kogeplade (Bosch), Emhætte, Ovn, Opvaskemaskine, Vaskemaskine (Grundig), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Englebjergvej 69, Stenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 36526342
Ejerudgift/md.: kr. 4.212

Dato: 19.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes en brændeovn 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 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.

Fibernet

Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen, og de anvender WAOO.

Bevaringsværdi / Fredning

Ejendommen er af Slots- og Kulturstyrelsen kategoriseret med bevaringsværdi 5.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.493 Forbrug: 8.762 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der er opsat et 6 kW solcelleanlæg i 2012 på den ene udbygning.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B + B



Adresse: Englebjergvej 69, Stenstrup, 4700 Næstved
 Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 36526342
 Ejerudgift/md.: kr. 4.212

Dato: 19.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	9.547	Kontantpris	kr. 4.475.000
Grundskyld	kr.	14.504	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 28.750
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 17.000
Rottebekæmpelse	kr.	256	I alt	kr. 4.520.750
Husforsikring	kr.	20.409	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.	
Skorstensfejning	kr.	1.014		
Tømningsordning trixtank	kr.	1.313		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 50.542		

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/nettoydelser 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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.445 md. / 293.338 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.666 md. / 235.996 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **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: Englebjergvej 69, Stenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.475.000

Sagsnr.: 36526342
Ejerudgift/md.: kr. 4.212

Dato: 19.08.2026

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 afgiftspantebreve 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

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.