

REAL



Sandbakken 7, Appenæs, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	167
Kontantpris	3.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.310	Grund m2	810
Byggeår/ombygget	1971/1977	Energimærke	C

Sagsnr. **36125282**

RealMæglerne Næstved City ApS

v/ Mogens Hansen / Østergade 8 / 4700 Næstved / Tlf. 32117700 / www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

Salgsopstilling

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: Sandbakken 7, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 36125282
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

På Sandbakken 7 finder du en villa, der kombinerer en funktionel planløsning med en beliggenhed tæt på hverdagens faciliteter. Her er der plads til familien og mulighed for at skabe et hjem, der passer præcis til jeres behov.

Indenfor byder boligen på en stor og lys stue, hvor der både er plads til spiseafdeling og sofaarrangement. Fra stuen er der direkte udgang til haven og terrasse, hvor udelivet kan nydes. Køkkenet ligger centralt i boligen og har ligeledes plads til et spisebord, så der er god mulighed for at samle familie og gæster.

Huset rummer tre regulære værelser, der kan bruges som børneværelser, kontor eller soveværelse alt efter behov. Hertil kommer et badeværelse med bruseniche, et gæstetoilet og et praktisk bryggers med egen indgang og plads til vaskefaciliteter – en funktionel detalje i en travl hverdag.

Udenfor er der en carport med tilhørende hobbyrum samt en have, der er overskuelig og nem at holde. Med flere terrasser er der altid et sted at finde sol eller skygge.

En god mulighed for jer, der ønsker et hjem med plads til familien - og hvor I samtidig kan skabe drømmehjemmet.

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.

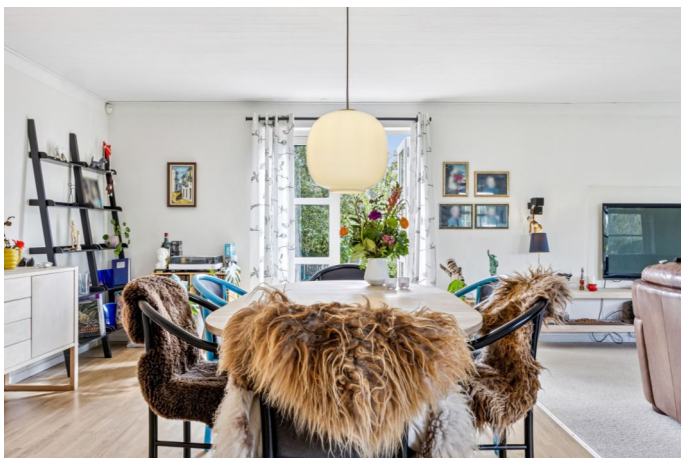
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mogens Hansen

Adresse: Sandbakken 7, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 36125282
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 30.01.2026



Adresse: Sandbakken 7, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 36125282
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 30.01.2026



Adresse: Sandbakken 7, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 36125282
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 30.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Sandbakken 7, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 36125282
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	2 bø Appenæs By, Vejlø
BFE-nr.:	2569268
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1971/1977

Arealer*

Grundareal:	810 m ²
Boligareal i alt:	167 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	30 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.025.000 kr.
Grundværdi:	939.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.620.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	751.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mrk. Siemens. Komfur mrk. Bosch, Emhætte mrk. Thermex. Køle-/fryseskab mrk. Neff. Opvaskemaskine mrk. Siemens.
Vaskemaskine mrk. Siemens. Tørretumbler mrk. Bauknecht.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

KOMMUNEPLAN 2021 for Næstved

Kommuneplaner, forslag:

Kommuneplan 2025 for Næstved

Rammeområde:

Nr. 1.3 BE20.3.1 Helgenæsvej-Gavnøvej
Nr. 1.3 B57 Gavnøvej

Lokalplan:

Nr. 20 - Parcelhusområde i Appenæs Syd, Næstved

Spildevandsplan:

Kloakopland - CLG1
Eksisterende kloaktype for området: Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand
løber i samme ledning)

Område med forsyningsforbud, vedtaget:

Ejendommen er beliggende i et område med forsyningsforbud mod opvarmning med
el.

Bevaringsværdi: Ingen

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 05.04.1969 lbnr. 954177-28 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp
lån i off midler Filnavn: 28_E-N_426
Nr. 2 lyst d. 10.04.1969 lbnr. 954178-28 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning
mv , Resp lån i off midler Filnavn: 28_E-N_426



Adresse: Sandbakken 7, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 36125282
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 16.800 Forbrug: 17.020,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Solfanger
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug: kr. 6.624,65 for perioden 01.07.2024 - 30.06.2025

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Afvigelser på BBR:

Carport/udhus er større end registreret i BBR og drivhus er ikke registreret i BBR.

Brændeovne/pejseindsatse produceret før den 1. januar 2003:

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.



Adresse: Sandbakken 7, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 36125282
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.262	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.095.000
Grundskyld	kr.	7.362	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.280
Husforsikring	kr.	6.986	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.450
Renovation	kr.	4.014	I alt	kr.	3.124.730
Grundejerforening	kr.	300			
Skorstensfejning	kr.	632			
Rottebekæmpelse	kr.	166			

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

Ejerudgift i alt 1 år

27.722

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.354 md./ 196.250 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.413 md./ 160.957 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 3,5% 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:

30.01.2026

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

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: Sandbakken 7, Appenæs, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 36125282
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

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
Totalkredit/2,4% Obligationslån	Obligationslån	425.644	425.644	429.965	DKK	2,38	122.331	4,25	2,97			Nej	
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	380.919	380.919	387.831	DKK	5	31.079	22,75	5,53			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Appenæs - Syd Kasserer Christian Hansen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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



DIT KØB • DIT SALG • DIT HJEM

DIN EJENDOMSMÆGLER I NÆSTVED

Mød holdet bag dit boligsalg

REspekt - REspons - REalisme

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Her forsvinder din bolig ikke i mængden:

Med et boligmarked som konstant udvikler sig, er det altid vigtigt, at man som ejendomsmægler er forandringsvillig, ihærdig og ikke mindst kreativ. Det er vi hos RealMæglerne Næstved City. Derfor skal vi være din ejendomsmægler.

Hos os lægger vi vægt på at gøre tingene ordentligt første gang. Til sammen har vi mere end 85 års erfaring fra henholdsvis