

REAL



Assensvej 31, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	176
Kontantpris	2.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.307	Grund m2	774
Byggear/ombygget	1965/2003	Energimærke	C

Sagsnr. **36124179**

RealMæglerne Næstved City ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Næstved City ApS
v/ Mogens Hansen / CVR-nr. 36396598
Østergade 8 / 4700 Næstved
Tlf. 32117700 / 4700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

REAL

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: Assensvej 31, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36124179
Ejerudgift/md.: kr. 2.307

Dato: 15.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Assensvej 31 – en charmerende og velholdt bolig på rolig villavej i Næstved, hvor du får en beliggenhed, der gør hverdagen nem og bekvem. Her bor du i et roligt kvarter med kort afstand til indkøb, transport og byens faciliteter – perfekt til både familier, par og seniorer, der ønsker en bolig med komfort og nærhed til det hele.

Boligen har gennemgået en større renovering og fremstår i dag lys, tidssvarende og særdeles velholdt. I både stue og gang prydes gulvene af smukt sildebensparket. I det store køkken er der god bord- og opbevaringsplads, der er gæstetoilet og badeværelse med brus, samt bryggers. De lyse opholdsrum skaber en behagelig stemning og i forlængelse af stuen finder du en stor, opvarmet udestue – et skønt ekstra rum, der kan nydes året rundt og fungerer perfekt som både hobbyrum eller hyggeligt samlingspunkt med udsigt til haven. Der har tidligere været frisørsalon og lokalet egner sig rigtig fint til frisør, klinik eller lignende.

Fra udestue er der adgang til en sydvendt terrasse, hvor solen kan nydes fra formiddag til aften. Haven er overskuelig og nem at holde, og med terrassen som naturligt midtpunkt er der skabt et dejligt uderum til afslapning og sociale stunder.

Beliggenheden gør det nemt at få hverdagen til at fungere – både for børnefamilien og pendleren. Ejendommen ligger tæt på et nærliggende indkøbscenter, og der er gode muligheder for offentlig transport inden for kort afstand. Her får du altså en bolig, hvor du ikke skal gå på kompromis med hverken charme, plads eller beliggenhed.

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: Assensvej 31, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36124179
Ejerudgift/md.: kr. 2.307

Dato: 15.11.2025



badeværelse



stue



udestue



udestue



værelse



gang

Adresse: Assensvej 31, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36124179
Ejerudgift/md.: kr. 2.307

Dato: 15.11.2025



udestue



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Have



Ejendommen

Adresse: Assensvej 31, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.595.000

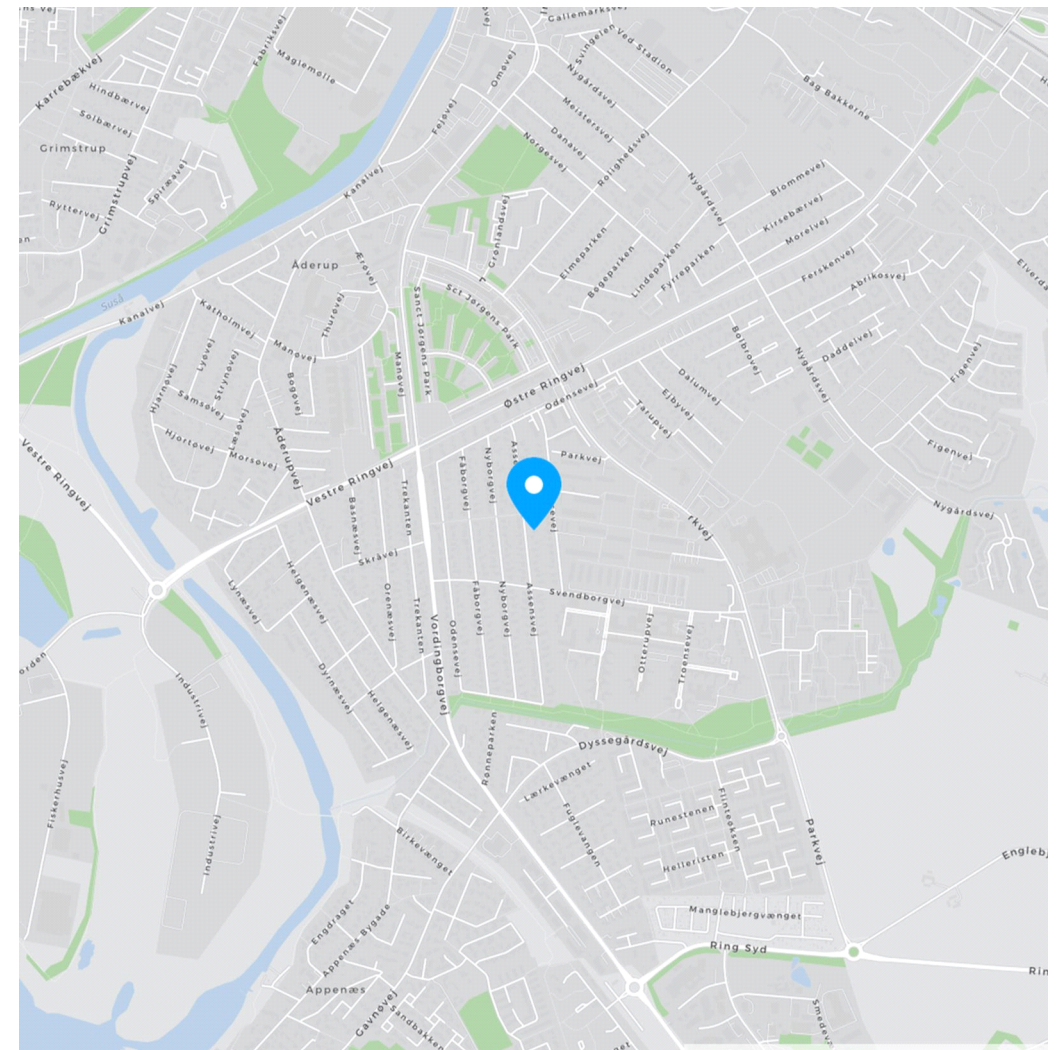
Sagsnr.: 36124179
Ejerudgift/md.: kr. 2.307

Dato: 15.11.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Assensvej 31, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36124179
Ejerudgift/md.: kr. 2.307

Dato: 15.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	10 ed Åderup, Næstved Jorder
BFE-nr.:	5381951
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1965/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.829.000 kr.
Grundværdi:	798.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.463.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	638.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	774 m ²
Boligareal i alt:	176 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	23 m ²
Udhus:	3 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan/rammeområde:
KOMMUNEPLAN 2025 - Næstved

Spildevandsplan:

Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Bevaringsværdi:

Der er ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger på ejendommen

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.12.1968 lbnr. 941766-28 Dok om vejbidrag mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Assensvej 31, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36124179
Ejerudgift/md.: kr. 2.307

Dato: 15.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TopDanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.200 Forbrug: 15.100,00 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe luft til luft

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

*Sælgers seneste årsforbrug: **3.340,0 kWh kr. 2.893,24***

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Olietank - allerede sløjft:

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjft olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, således at køber fuldt ud bærer risikoen for en eventuel forurening fra olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

Jordforurening:

Regionen har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på den pågældende matrikel.

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.

Fjernvarme:

Køber gøres opmærksom på, at sælger har valgt fjernvarme som opvarmning. Sælger har valgt model A, som koster kr. 2.993 pr. år, plus administrationsgebyr til fjernvarmeanlægget.

Vi samarbejder med JYSKE BANK:

Vi kan derfor hjælpe, hvis I er i tvivl om, hvor meget I kan købe bolig for, eller ønsker et uforpligtende tilbud på finansieringen. Lad os få en af Jyske Banks dygtige rådgivere til at kontakte jer - naturligvis ganske gratis og uforpligtende.



Adresse: Assensvej 31, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36124179
Ejerudgift/md.: kr. 2.307

Dato: 15.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.462	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	6.256	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	6.795	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	4.014	I alt	kr.	2.621.707
Rottebekæmpelse	kr.	169	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.		
Fjernvarmeanlæg/service	kr.	2.993			

Ejerudgift i alt 1 år 27.689

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.631 md./ 163.571 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.081 md./ 132.966 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 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: 15.11.2025
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 **Forbehold:** Ejendomsmægleren kan dog henvise til Jyske Realkredit, Jyske Bank og Møns Bank.

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: Assensvej 31, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36124179
Ejerudgift/md.: kr. 2.307

Dato: 15.11.2025

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: 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