



REAL

Halldan Rasmussens Vej 94, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	192
Kontantpris	4.285.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.532	Grund m2	859
Byggear	2012	Energimærke	B

Sagsnr. **36524065**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülöw

Salgsopstilling

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / CVR-nr.
42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. 71997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülöw

REAL

Formulærens 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: Halfdan Rasmussens Vej 94, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.285.000

Sagsnr.: 36524065
Ejerudgift/md.: kr. 3.532

Dato: 19.01.2026



Beskrivelse:

Denne etplansvilla i Næstved stod færdig i 2012, og der er tale om et hjem, som på alle måder tilgodeser den store børnefamilies behov. Husets 192 kvadratmeter er nemlig fordelt på intet mindre end fem fine værelser, inklusiv et forældresoveværelse med eget badeværelse.

Beliggenheden er også i familiens favør, for ejendommen ligger for enden af en blind stikvej i et fredeligt kvarter. Nabolaget omgives af rekreative arealer, og lige præcis denne bolig grænser op til et område med en idyllisk sø. Inden for få minutters gang når I både legepladsen og den nærmeste daginstitution, og der er cirka fem minutter på cykel til Lille Næstved Skole. Cykelturen til centrum tager blot ti minutter, så I har tillige nem adgang til alle byens tilbud.

Villaen fremtræder med pæn murstensfacade og hvide vinduesrammer samt klassisk valmtag i mørke betontagsten. Inden døre er farvevalget diskret og inventaret tidssvarende, og hele hjemmet er samvittighedsfuldt vedligeholdt.

Foruden de mange værelser kan I se frem til et højloftet køkken-alrum, der har loft til kip og ovenlys. Det åbne køkken er holdt i hvidt og har integreret spisedisk, og det praktiske viktualierum bidrager med yderligere opbevaringsplads.

Såvel køkken-alrummet som den tilstødende opholdsstue får et behageligt eftermiddagslys, og begge afdelinger har udgang til haven. Det førnævnte forældresoveværelse har ligeledes terrassedør samt tilhørende walk-in-closet. Både forældrebadeværelset og husets ekstra badeværelse er i øvrigt udført med badekar og muret bruseniche.

De resterende fire værelser har faste skabe, og det ene af disse værelser ligger separat. I denne del af boligen findes også et funktionelt bryggers og entréen.

Den hyggelige have er anlagt med plæne, blomsterbuske og to ugenerede fliseterrasser, der vender mod syd og vest. Forrest på grunden er der en overdækning, et skur og en carport med indbygget redskabsrum.

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.

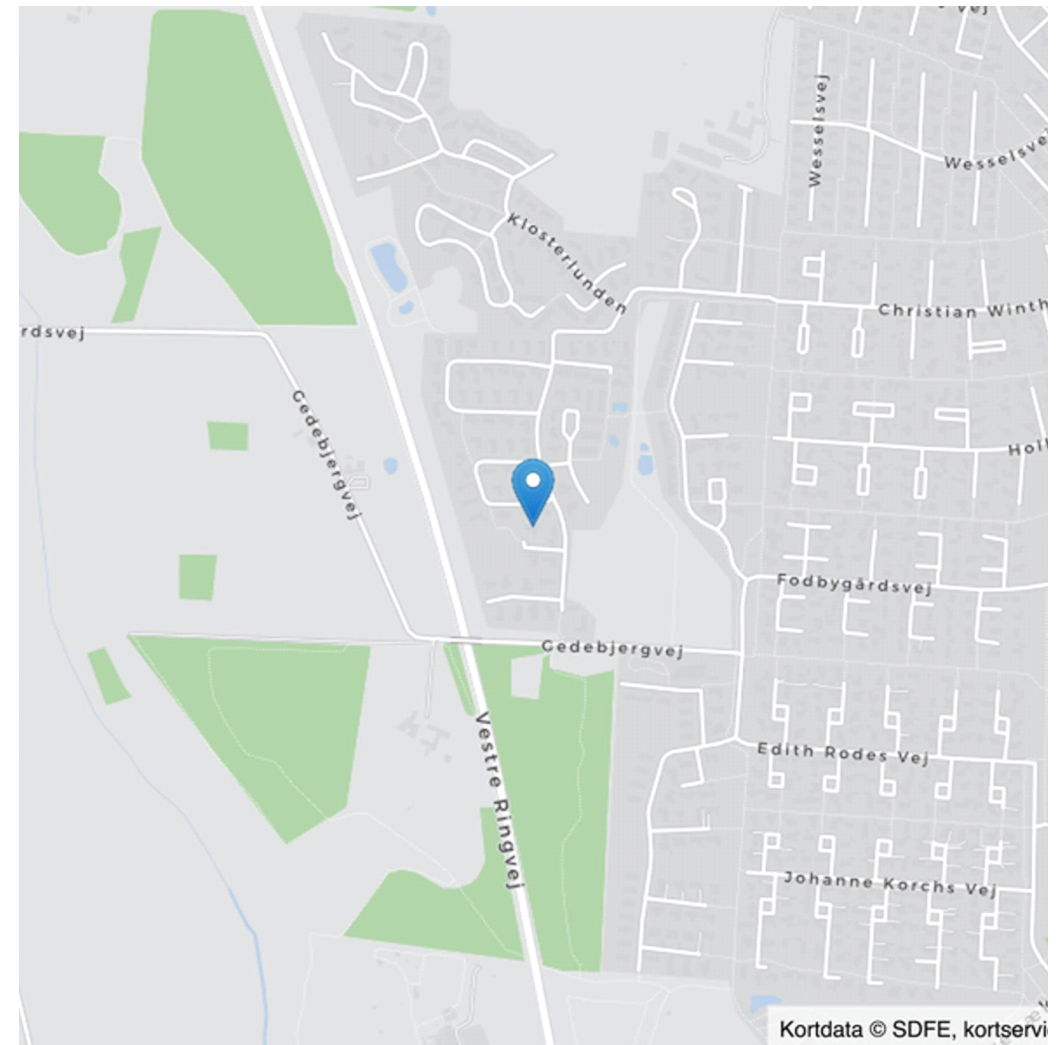
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Gitte Kristensen

Adresse: Halfdan Rasmussens Vej 94, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.285.000

Sagsnr.: 36524065
Ejerudgift/md.: kr. 3.532

Dato: 19.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Halfdan Rasmussens Vej 94, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.285.000

Sagsnr.: 36524065
Ejerudgift/md.: kr. 3.532

Dato: 19.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	5 aø LI. Næstved By, Herlufsholm
BFE-nr.:	100009707
Zonestatus:	Byzone
Vand:	NK-Forsyning / Envafor
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	NK-Forsyning / Envafor
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.938.000 kr.
Grundværdi:	2.356.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.150.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.884.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	859 m ²
Boligareal i alt:	192 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	14 m ²
Udhus:	6 m ²
Legehus:	6 m ²
Skur:	10 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025
Plan - Halfdan Rasmussens Vej plannr. 1.4 B54.1
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

Plan - for et område til boliger mellem Digtervejsskvarteret og Vestre Ringvej plannr.
B54.1-1

Øvrige planer:

Spildevandsplaner
Varmeplan - Varmeplan 2022-2030 plannr. 11198670

Servitutter:

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Halfdan Rasmussens Vej 94, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.285.000

Sagsnr.: 36524065
Ejerudgift/md.: kr. 3.532

Dato: 19.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.477 Forbrug: 470,00 m3
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Årligt forbrug 470 m3 naturgas samt 2.629 kWh elektricitet

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 salgsoptillingens 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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: Halfdan Rasmussens Vej 94, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.285.000

Sagsnr.: 36524065
Ejerudgift/md.: kr. 3.532

Dato: 19.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.067	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.285.000
Grundskyld	kr.	16.903	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.348
Renovation	kr.	3.499	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Grundejerforening	kr.	2.000	I alt	kr.	4.322.998
Husforsikring	kr.	3.140	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Vejfond	kr.	500			
Rottebekæmpelse, ANSLÆT	kr.	270			
Ejerudgift i alt 1 år		42.379			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.580 md./ 270.956 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.520 md./ 222.238 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:

19.01.2026

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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Halfdan Rasmussens Vej 94, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.285.000

Sagsnr.: 36524065
Ejerudgift/md.: kr. 3.532

Dato: 19.01.2026

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
Realkredit Danmark/2% Obligationslån	Obligationslån	2.391.102	2.391.102	2.083.031	DKK	2	66.396	24,00	3,95			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Halfdans Vænge

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køleskab, mrk. Siemens

Emhætte, mrk. Thermo

Ovn, mrk. Siemens

Kogeplader, mrk. Siemens

Opvaskemaskine, mrk. Siemens

Skabsfryser, mrk. Whirlpool

Vaskemaskine, mrk. Samsung

Tørretumbler, mrk. Siemens

Kontantbehov ved køb:

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.

Standardfinansieringsforbehold:

Køber kan ikke være sikker på at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

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.