



REAL

Stenlængegårdens Kvarter 201, 4700 Næstved

Ejd. type	Halvt dobbelthus	Bolig m2	107
Kontantpris	2.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.060	Grund m2	200
Byggear	2025	Energimærke	A2015

Sagsnr. **36525263**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

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

Salgsopstilling

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: Stenlængegårdens Kvarter 201, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 36525263
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 23.01.2026



Beskrivelse:

Leder I efter et gennemført hjem, som er lige til at flytte ind i? Så skal I uden tvivl se nærmere på dette nyopførte, halve dobbelthus fra 2025. Hjemmet er genialt indrettet og passer perfekt til den lille familie eller parret, som kan se frem til to værelser, et badeværelse, et bryggers og et sublimt opholdsmiljø med køkken-alrum og stue i ét. Hertil får I ligeledes skønne rammer udendørs med et solrigt terrassemiljø og en helt vidunderlig udsigt.

I bliver en del af et nyopført nabolag, hvor smuk natur, nordisk arkitektur og trygge stisystemer omkranser jer. Bussen afgår små 800 meter fra adressen, og inden for gåafstand har I også fodboldbaner, skole og dagtilbud. Der er en kilometer til indkøbsmuligheder, mens Næstved Nord Station kan nås på en ganske kort cykeltur. Cyklen er også oplagt, når I skal en tur til Næstveds charmerende bymidte.

Huset præsenterer sig med et elegant udtryk, hvor mursten, sorte detaljer og træ mødes i en flot harmoni. I træder indenfor via entréen, hvor et velindrettet hjem på 107 kvm udfolder sig. Først skal I se opholdsmiljøet, hvor et smukt køkken med køkkenhalvø, kogeniche og masser af opbevaringsplads indbyder til madlavning. Den åbne forbindelse til alrummet og stuen giver et utroligt behageligt rumforløb, mens talrige vinduer og to havedøre lukker et gavmildt dagslys ind.

To værelser giver jer fine indretningsmuligheder, og det ene af dem er oplagt som soveværelse, da I her får eget walk-in-closet. Badeværelset ligger nær værelserne, og det er udført med flotte fliser, separat bruseafsnit og armaturer i messinglook, mens hjemmet afrundes af det praktiske bryggers.

Grunden er på 200 kvm, og herude skal vi specielt fremhæve den solrige fliseterrasse, der er delvist overdækket og har en fantastisk udsigt.

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: Stenlængegårdens Kvarter 201, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 36525263
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 23.01.2026



Køkken med god spiseplads



Køkken med udgang til terrasse



Stue med udgang til terrasse



Åbent køkken til stue



Soveværelse



Walk-in i soveværelse

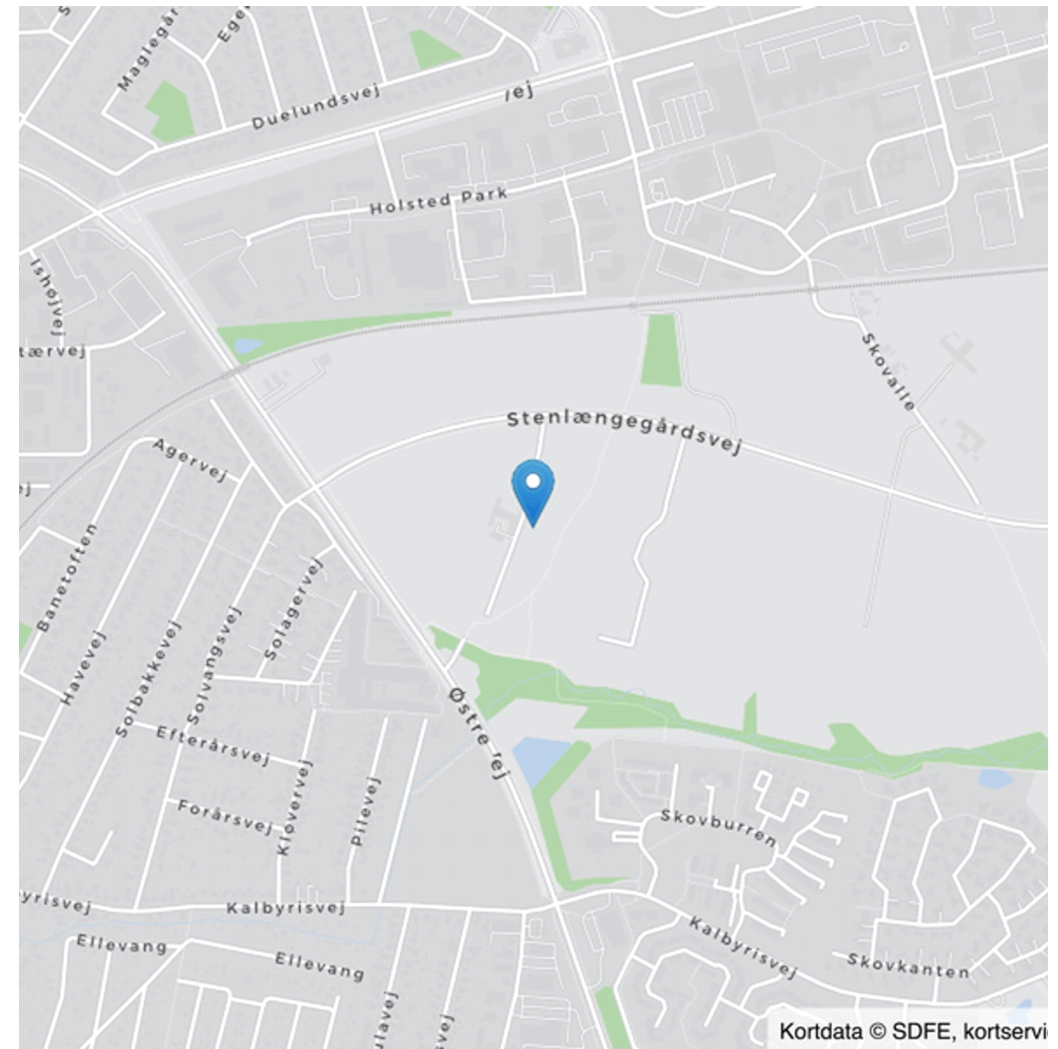
Adresse: Stenlængegårdens Kvarter 201, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 36525263
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 23.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Stenlængegårdens Kvarter 201, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 36525263
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 23.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Halvt dobbelthus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	9 db Holsted By, Herlufsholm
BFE-nr.:	100455625
Zonestatus:	Byzone
Vand:	NK-Forsyning
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	NK-Forsyning
Varmeinstallation:	Varmpumpe - luft til vand
Opført/ombygget år:	2025

Arealer*

Grundareal:	200 m ²
Boligareal i alt:	107 m ²
Øvrige arealer:	
Overdækning:	7 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan /rammedel:

Kommuneplan 2025
Stenlængegårdområdet, boligområde Østre Ringvej - 1.2 B51.1
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

for første byggeretsgivende etape i Stenlængegård - 083.1
for udviklingen af Stenlængegård - 083

Andre planer:

Spildevandsplan - CKÅ
Varmeforsyning

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.09.1975 lbnr. 20432-28 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Vedr 4F Filnavn:
28_D-N_561
Nr. 2 lyst d. 27.06.2022 lbnr. 1014020178 Filnavn:
3a06e8d0-b300-4f8e-b04f-435544c7161f
Nr. 3 lyst d. 30.06.2022 lbnr. 1014042028 Filnavn:
895cba34-c608-4f41-a18b-3a22536c772d
Nr. 5 lyst d. 28.05.2025 lbnr. 1016766515 Filnavn:
7cf14075-0a36-4756-951f-af15830119a1

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.895.000 kr.
Grundværdi:	489.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.316.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	391.200 kr.

Tilbehør:

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

Møbler og brugskunst følger ikke med.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stenlængegårdens Kvarter 201, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 36525263
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 23.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Ejendommen er fællesforsikret med projektbyggeri og kan ikke overtages.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 3.155 Forbrug: 2.062,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe - luft til vand
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet

Der er forberedt til fibernet på ejendommen. Det ligger ude i vejen.

Grundejerforening

Der er endnu ikke etableret en grundejerforening, men jf. servitut af 30.06.2022, så skal en sådan etableres, når det kræves af Næstved Kommune.

Køber må derfor forvente en omkostning i form af grundejerforeningskontingent.
Beløbet hertil er derfor anslået i ejerudgifter, men køber skal kunne tåle en afvigelse.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er anslået værdier, da disse ikke foreligger/bekendte på nuværende tidspunkt. Dette skyldes, at ejendommen er under opførelse. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de anslået beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes anslået.

Kontantprisen er anvendt som ejendomsvurdering, ligesom grundværdien er fastsat med grundpriserne i det pågældende område.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 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 i 2025.

Næstved Kommune – jordforurening i området

I forbindelse med et miljøteknisk tilsyn har kommunen identificeret brug af genbrugsmaterialet KAB, som bl.a. indeholder knust asfalt i dele af jorden i området, hovedsageligt vejene.

I enkelte områder kan der forekomme små dele af asfalt eller beton med olie, og det er årsagen til, at kommunen har planlagt at fjerne disse mindre dele i området. Arbejdet forventes igangsat i slutningen af januar 2026.



Adresse: Stenlængegårdens Kvarter 201, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 36525263
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 23.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.812	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	3.795	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	3.499	I alt	kr.	2.813.650
Grundejerforening, ANSLÆT	kr.	1.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Husforsikring, ANSLÆT	kr.	4.500			
Rottebekæmpelse, ANSLÆT	kr.	120			
Ejerudgift i alt 1 år		24.725			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.009 md./ 180.106 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.187 md./ 146.250 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 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: 23.01.2026
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: Stenlængegårdens Kvarter 201, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 36525263
Ejerudgift/md.: kr. 2.060

Dato: 23.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.