



REAL

Ved Åsen 63, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	198
Kontantpris	4.395.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.506	Grund m2	2.107
Byggear	1960	Energimærke	E

Sagsnr. **36519176**

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: Ved Åsen 63, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 36519176
Ejerudgift/md.: kr. 4.506

Dato: 12.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke toplansvilla i Næstved, der byder på en uforlignelig kombination af stil, komfort og beliggenhed. Her får I ikke blot en bolig, men et hjem, der taler til den kræsne køber med smag for det ekstraordinære. Med en panoramisk udsigt over byen og en eksklusiv placering på en stor, skrånende koteletgrund for enden af en lukket vej, er dette en villa, der imponerer på alle niveauer.

Boligen er perfekt til familien, der ønsker plads og luksus i harmonisk forening. Øvre plan udgør hjemmets sociale hjerte med to smukke stuer, hvor store vinduespartier inviterer lyset og udsigten indenfor. Den ene stue er ideel til større selskaber eller hyggelige stunder med familien, mens det tilstødende køkken fra Svane er både funktionelt og elegant. Et rummeligt forældresoveværelse og et lækkert badeværelse fuldender etagen.

Underetagen er dedikeret til børnenes afdeling med tre store værelser, eget badeværelse og en separat indgang – ideelt til teenageren eller gæster. Derudover findes et praktisk bryggers og en mellemgang, der let kan indrettes som hyggekgrog.

Udenfor finder I terrasser til enhver lejlighed, hvor I kan nyde roen og den fantastiske udsigt i ugenerede omgivelser. Haven, der falder smukt i terrasser, tilbyder både privatliv og plads til leg og afslapning. I bunden af grunden ligger en dobbelgarage, som fuldender de praktiske detaljer.

Her får I en bolig, der kombinerer æstetik, kvalitet og funktionalitet – en sjælden perle for familien med høje krav til både hjem og 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: Tina Bülow

Adresse: Ved Åsen 63, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 36519176
Ejerudgift/md.: kr. 4.506

Dato: 12.11.2025



Lys opholdsstue med flot udsigt



Opholdsstue med brændeovn



Spisestue med flot udsigt



Flot køkken



Forstue med udgang til terrasse



Åben gang

Adresse: Ved Åsen 63, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 36519176
Ejerudgift/md.: kr. 4.506

Dato: 12.11.2025



Hall



Soveværelse med skabsvæg



3 gode værelser ialt



Set fra haven



Lækker terrasse

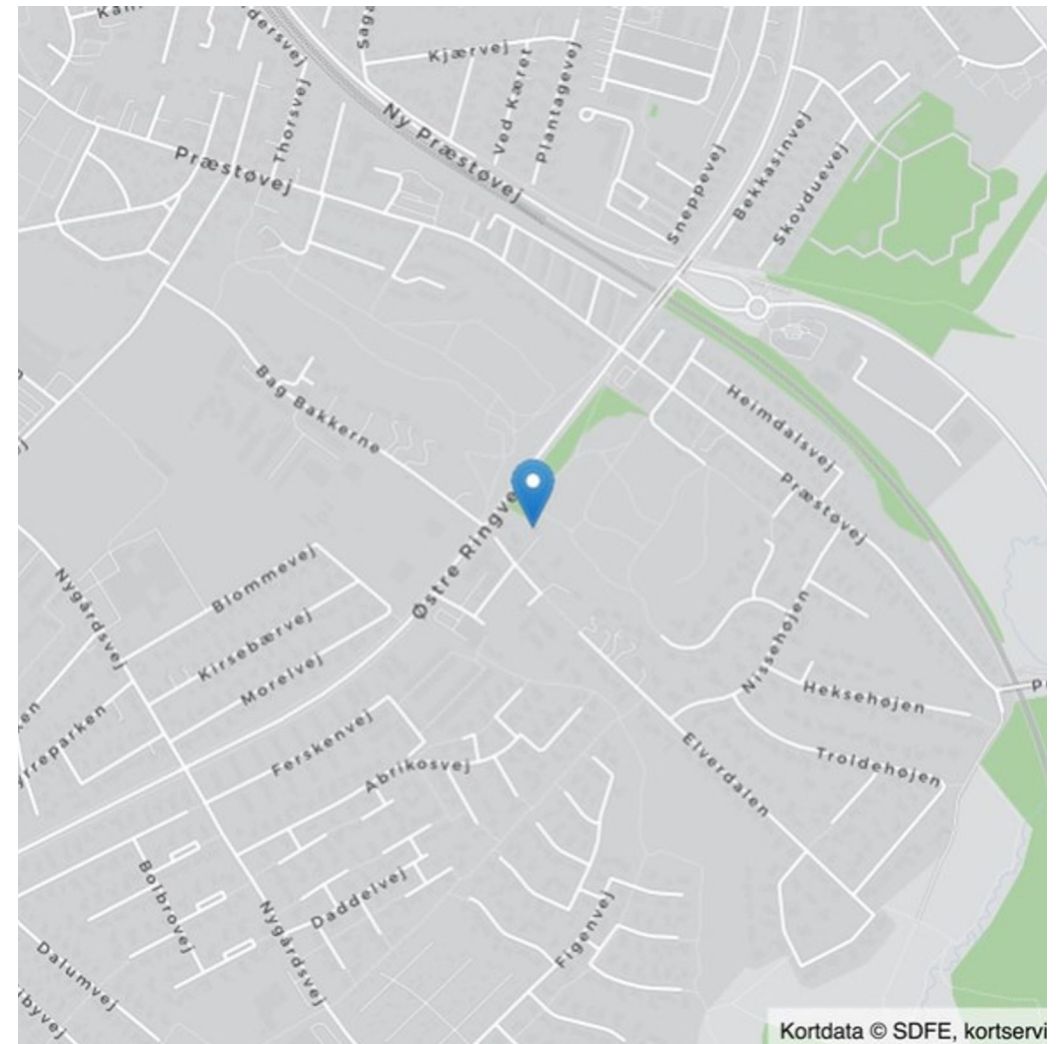


Dejlig terrasse med stor trappe op til den anden terrasse

Adresse: Ved Åsen 63, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 36519176
Ejerudgift/md.: kr. 4.506

Dato: 12.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Ved Åsen 63, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 36519176
Ejerudgift/md.: kr. 4.506

Dato: 12.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	6 e Næstved Markjorder
BFE-nr.:	5377808
Zonestatus:	Byzone
Vand:	NK-forsyning / Envafor
Vej:	Offentlig
Kloak:	NK-forsyning / Envafor
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.015.000 kr.
Grundværdi:	3.192.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.412.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.553.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	2.107 m ²
Boligareal i alt:	198 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	114 m ²
Integreret Carport:	18 m ²
Integreret Udhus:	8 m ²
Garage:	41 m ²
Udhus:	12 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
Præstøvej-Åsen - 1.3 BE17.1.1
Centerområde, Ved Åsen - 1.3 C10.1
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til Planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

Et centerområde Ved Åsen, Næstved - 018

Andre planer:

Spildevandsplan - Kloakopland - CCC
Varmeplan 2022-2030 - Næstved by - Faunedalen m.fl. - varmeplan id 11198656
Varmeforsyning

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.05.1986 lbnr. 15618-28 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Tillæg lyst under nr. 508387 Filnavn: 28_L-N_126
Nr. 2 lyst d. 05.05.1993 lbnr. 8783-28 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv
varmforsyning mv Vedr. 2 LI. Næstved vedrører tidligere bygninger 9, 12 og 104
Påtegning Relaksation 06.08.2024 efb8ffd3-0dc2-478c-a066-5639d6a2ddf4 Filnavn:
28_AI-N_487
Nr. 3 lyst d. 06.08.1999 lbnr. 508387-28 Tillægstekst Tillæg til dok lyst 13.05.1986 nr.
15618

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: Ved Åsen 63, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 36519176
Ejerudgift/md.: kr. 4.506

Dato: 12.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand 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 varmekorbrug:

Udgift kr.: 34.832 Forbrug: 3.317,30 m3
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs med brændeovnsindsats
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 salgsofstillingens 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 E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

Brændeovn:

Der findes en brændeovn/pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens 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 salgsofstillingen 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: Ved Åsen 63, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 36519176
Ejerudgift/md.: kr. 4.506

Dato: 12.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.301	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.395.000
Grundskyld	kr.	25.025	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.763
Renovation	kr.	4.014	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.250
Husforsikring	kr.	12.187	I alt	kr.	4.435.013
Skorstensfejning, anslået	kr.	396	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Rottebekæmpelse	kr.	150			
Ejerudgift i alt 1 år		54.073			

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.996 md./ 275.952 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.695 md./ 224.339 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 3 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: 11.11.2025
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:** 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: Ved Åsen 63, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 36519176
Ejerudgift/md.: kr. 4.506

Dato: 12.11.2025

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:

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.743.902	2.743.902	2.748.152	DKK	2,48	155.158	27,25	2,97			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

Tilbehør:

Køleskab, mrk. Siemens
Emhætte, mrk. Siemens
Indbygningsovn, mrk. Miele
Keramisk kogeplade
Opvaskemaskine, mrk. Miele
Vaskemaskine, mrk. Miele

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:

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.