



REAL

Dybsøvej 25, Svenstrup, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	194
Kontantpris	1.045.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.879	Grund m2	1.771
Byggear/ombygget	1850/1980	Energimærke	E

Sagsnr. **36525265**

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/bybülów

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: Dybsøvej 25, Svenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 36525265
Ejerudgift/md.: kr. 2.879

Dato: 22.01.2026



Beskrivelse:

I det hyggelige Svenstrup ligger denne særlige bindingsværksejendom, hvor den hvide facade smyer sig over stok og sten. Dette passer som fod i hose til udtrykket med de mørkebrune vinduesrammer og døre og ikke mindst det fine stråtag med kviste. Her kombineres historie og landlig idyl i smuk harmoni.

Ejendommen ligger fredeligt omgivet af marker og grønne områder samt med kort afstand til både skov og kyst. En kort cykeltur bringer jer til de naturskønne omgivelser omkring Vejlø og de nærliggende skovarealer, mens Næstveds mange tilbud, såsom indkøb, skoler, dagtilbud og byliv, er knap syv kilometer væk.

Indendørs byder hjemmet på masser af sjæl. Spisekøkkenet står i landlig stil med fyldningslåger og træbeklædte vægge og lofter. Her er det nemt at forestille sig morgenkaffen i ro og mag. Fra køkkenet kan I træde ind i en stor og indbydende stue, der desuden får selskab af en udestue med dør ud til terrassen.

Fra køkkenet fører en baggang til et gæstetoilet, et bryggers og et værelse med adgang til eget badeværelse. Derudover rummer stueplanet endnu en stue og et værelse mere samt et skur med egen indgang. På førstesalen finder I to værelser.

Udendørs får I en skøn og overskuelig have med velplejet græsplæne, farverige blomsterbede og en betagende udsigt til mark og egen granplantage. Der er god mulighed for både havearbejde og afslapning året rundt med udestue, overdækket terrasse, udhus og drivhus, hvilket sætter de perfekte rammer for sommerens stille stunder eller hyggelige aftener med venner og familie.

Besøg dette romantiske og rolige fristed, som emmer af charme, plads og natur i Svenstrup nær Vejlø.

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: Dybsøvej 25, Svenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 36525265
Ejerudgift/md.: kr. 2.879

Dato: 22.01.2026



Stue med udgang til udestue



Spisestue



Spisekøkken



Værelse



Værelse

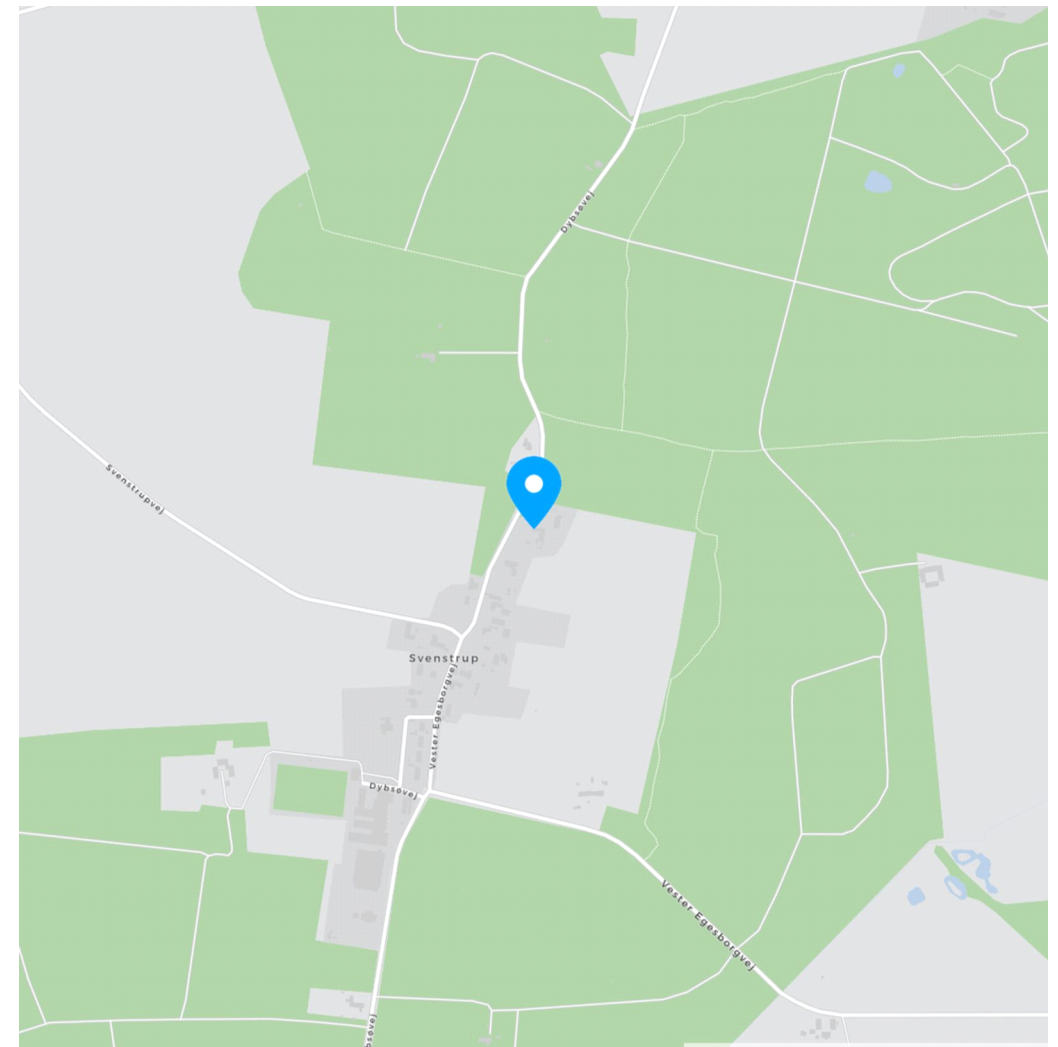


Badeværelse

Adresse: Dybsøvej 25, Svenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 36525265
Ejerudgift/md.: kr. 2.879

Dato: 22.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Dybsøvej 25, Svenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 36525265
Ejerudgift/md.: kr. 2.879

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	3 c Svenstrup By, Vejlø
BFE-nr.:	2569846
Zonestatus:	Landzone
Vand:	NK-forsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	NK-forsyning
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1850/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.962.000 kr.
Grundværdi:	991.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.569.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	792.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.771 m ²
- heraf vej	110 m ²
Boligareal i alt:	194 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	19 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
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

Nej

Øvrige planer:

Landzonetilladelse til etablering af bord-bænke-bygning på op til 15 m² på Dybsøvej 29, 4700 Næstved - landzonetilladelse nr. 01.03.03-P19-181-21

Spildevandsplan Næstved Kommune

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.02.1922 lbnr. 954663-28 Tillægstekst Dok om opretholdelse af visse huslodder som selvstændige huslodder mv
Nr. 2 lyst d. 11.01.1994 lbnr. 1933-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 28_M-N_317
Nr. 3 lyst d. 23.04.2007 lbnr. 11460-28 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, vedr 8 CY, 8CX Filnavn: 28_B-N_580

Tilbehør:

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

Køleskab, mrk. Gorenje
Emhætte, mrk. Admiral
Komfur, mrk. Voss
Vaskemaskine, mrk. AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Dybsøvej 25, Svenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 36525265
Ejerudgift/md.: kr. 2.879

Dato: 22.01.2026

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 47.758 Forbrug: 3.535,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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: 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:

Skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje som er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Bevaringsværdi

Ejendommen er af Slots- og Kulturstyrelsen markeret med en bevaringsværdi kategori 4.

Afviigelser i forhold til BBR og tilstandsrapport:

Der gøres opmærksom på, at der er afviigelser i BBR i henhold/som oplyst til tilstandsrapport:
Drivhuse på 27 m2 samt 12 m2 overdækning er ikke registreret på BBR.

Brændeovn:

Der findes en brændeovn 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 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 afviigelser 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.



Adresse: Dybsøvej 25, Svenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 36525265
Ejerudgift/md.: kr. 2.879

Dato: 22.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.005	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.045.000
Grundskyld	kr.	7.769	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	20.862
Renovation	kr.	3.499	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.150
Husforsikring	kr.	14.470	I alt	kr.	1.074.012
Skorstensfejning, ANSLÆT	kr.	670			
Rottebekæmpelse	kr.	134	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

34.548

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.645 md./ 67.739 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.583 md./ 54.996 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: 22.01.2026
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: Dybsøvej 25, Svenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 36525265
Ejerudgift/md.: kr. 2.879

Dato: 22.01.2026

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.