



REAL

Åderupvej 194, 4700 Næstved

Ejd. type
Kontantpris
Udbetaling
Ejerudgift

Helårsgrund
895.000
396

Grund m2

808

Sagsnr. **36125253**

RealMæglerne Næstved City ApS

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

Salgsopstilling

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: Åderupvej 194, 4700 Næstved
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 895.000

Sagsnr.: 36125253
Ejerudgift/md.: kr. 396

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Går I med drømmen om at bygge jeres eget hjem? Så er Åderupvej 194 måske lige det, I har ledt efter.

Her får I en 808 m² stor, regulær byggegrund i et etableret villakvarter i Næstved – med et allerede anlagt fundament og et byggeprojekt, der kan overtages, hvis det ønskes. Der er ingen byggepligt, hvilket giver jer fuld frihed til at bygge, når det passer jer.

Med fundamentet allerede på plads har I et solidt udgangspunkt for opførelsen af en ny bolig. Det kan både spare tid og reducere omkostninger i byggeprocessen, uanset om I bygger til jer selv eller med salg for øje.

Grunden ligger tæt på alt, hvad hverdagen kræver – skoler, daginstitutioner, indkøb, fritidsaktiviteter og offentlig transport – og med kort afstand til Næstved Centrum. Det gør placeringen ideel for både familier og investorer.

Uanset om I ønsker at skabe jeres drømmehjem eller lave en god investering, tilbyder Åderupvej 194 en attraktiv og fleksibel ramme for fremtidige boligprojekter.

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: Åderupvej 194, 4700 Næstved
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 895.000

Sagsnr.: 36125253
Ejerudgift/md.: kr. 396

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Ubebygget areal. Beboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 11 hu Stenstrup By, Rønnebæk
BFE-nr.: 100102233
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig
Kloak: Ingen

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Grundværdi: 594.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 475.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 808 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner:

KOMMUNEPLAN 2021 for Næstved

Kommuneplaner, forslag:

Kommuneplan 2025 for Næstved

Spildevandsplaner:

Matriklen er beliggende indenfor et kloakopland, hvor kloaktype er: Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Varmeplaner:

Varmeplan 2022-2030 for Næstved-Appenæs

Varmeforsyning:

Matriklen er beliggende i et forsyningsområde, hvor der tilbydes kollektiv varmforsyning: Fjernvarme

Område med forsyningsforbud, vedtaget:

Matriklen er beliggende i et område med forsyningsforbud mod opvarmning med el.

Beskyttet natur:

Der er beskyttede vandløb på matriklen - se oversigtskort.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.03.1949 lbnr. 947821-28 Dok om byggelinier mv Filnavn: 28_B-N_223
Nr. 2 lyst d. 17.08.2020 lbnr. 1012139413 Filnavn: fa388048-4fb1-4fa6-8d05-893b41728da9

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Kontantpris:

Kontantprisen angives på en af følgende måder:
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter (dvs. sælger har afholdt nogle, men ikke alle tilslutningsafgifter)

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: Åderupvej 194, 4700 Næstved
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 895.000

Sagsnr.: 36125253
Ejerudgift/md.: kr. 396

Dato: 31.01.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af den aktuelle grund, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes, at den/de boringer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget i købers planlagte byggefelt.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

EI: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Åderupvej 194, 4700 Næstved
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 895.000

Sagsnr.: 36125253
Ejerudgift/md.: kr. 396

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	4.657	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Rottebekæmpelse , anslået	kr.	100	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
			I alt	kr.	902.250
			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.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		4.757			

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: Åderupvej 194, 4700 Næstved
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 895.000

Sagsnr.: 36125253
Ejerudgift/md.: kr. 396

Dato: 31.01.2026

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:

Afventer ejendomsdatarapport

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Standardfinansieringsforbehold:

Ejendomsmægleren kan dog henvise til Jyske Realkredit, Jyske Bank eller Møns Bank

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