

Næstelsø Præstemark 38, Næstelsø, 4700 Næstved

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**103**
Kontant	**1.545.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.436**	Grund m²	**800**
Byggeår	**1941**	Energimærke	**F**

Sagsnr. **36526415**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülow

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Næstelsø Præstemark 38, Næstelsø, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 36526415
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

Dato: 25.11.2026



Villa fra 1941 med nyt køkken og have mod syd og vest i Næstelsø

Stenskov begynder lidt over en kilometer fra villaen i Næstelsø, og haven har græsplæne, buske og træer på husets sydlige og vestlige side. Huset er fra 1941 og rummer 103 kvadratmeter i halvandet plan, og en udestue med glasvægge mod syd og vest binder bolig og have sammen.

Naturen er stedets stærkeste kort. Ud over Stenskov har I Fruens Plantage omkring fire kilometer væk, og kysten nås i bil. Indkøb, skole, pasningstilbud og idrætsfaciliteterne i Fladså-hallen ligger alle inden for godt tre kilometer, så hverdagens ture klares på cykel. Busstoppestedet er knap en halv kilometer fra huset, og i bil er der godt syv kilometer til togstationen i Næstved og omkring ti kilometer til Sydmotorvejen.

Bag de gule facader fører entréen til trapperne op til førstesalen og ned til kælderen, og den fører også til badeværelset med bruser. Stuen og alrummet udgør ét langt rum på godt syv meter med to vinduespartier mod øst og et vindue mod syd, så sofagruppen og spisebordet kan få hver sin ende. Køkkenet ligger i forbindelse med alrummet, og køkkenrækken står under et vindue mod nord.

Vest for køkkenet ligger bryggerset, og derfra går I videre til et depot og et par trin ned til udestuen. Med glas mod to verdenshjørner er udestuen et lyst sted, hvor I kan følge årstiderne i haven, og en glasdør fører direkte ud til terrassen.

Førstesalens to værelser vender mod hver sin gavl, det nordlige med garderobeskab og det sydlige med en vinkel, der giver ekstra gulvplads. Kælderen er et lille rum til opbevaring.

Den belagte terrasse vender mod vest, så I kan spise udendørs, når vejret er til det. Mod syd strækker græsplænen sig mellem buske og træer, og en hæk afgrænser grunden mod vejen.

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: Freja Kirckhoff Dam

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Næstelsø Præstemark 38, Næstelsø, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 36526415
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

Dato: 25.11.2026



Køkken



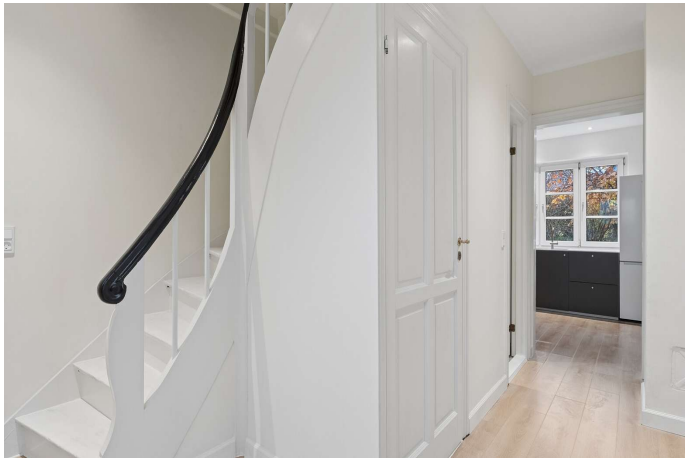
Stue



Stue



Badeværelse



Gang



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Næstelsø Præstemark 38, Næstelsø, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 36526415
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

Dato: 25.11.2026



Værelse



Bryggers



Udestue



Set fra haven



Set fra haven



Set fra vejen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

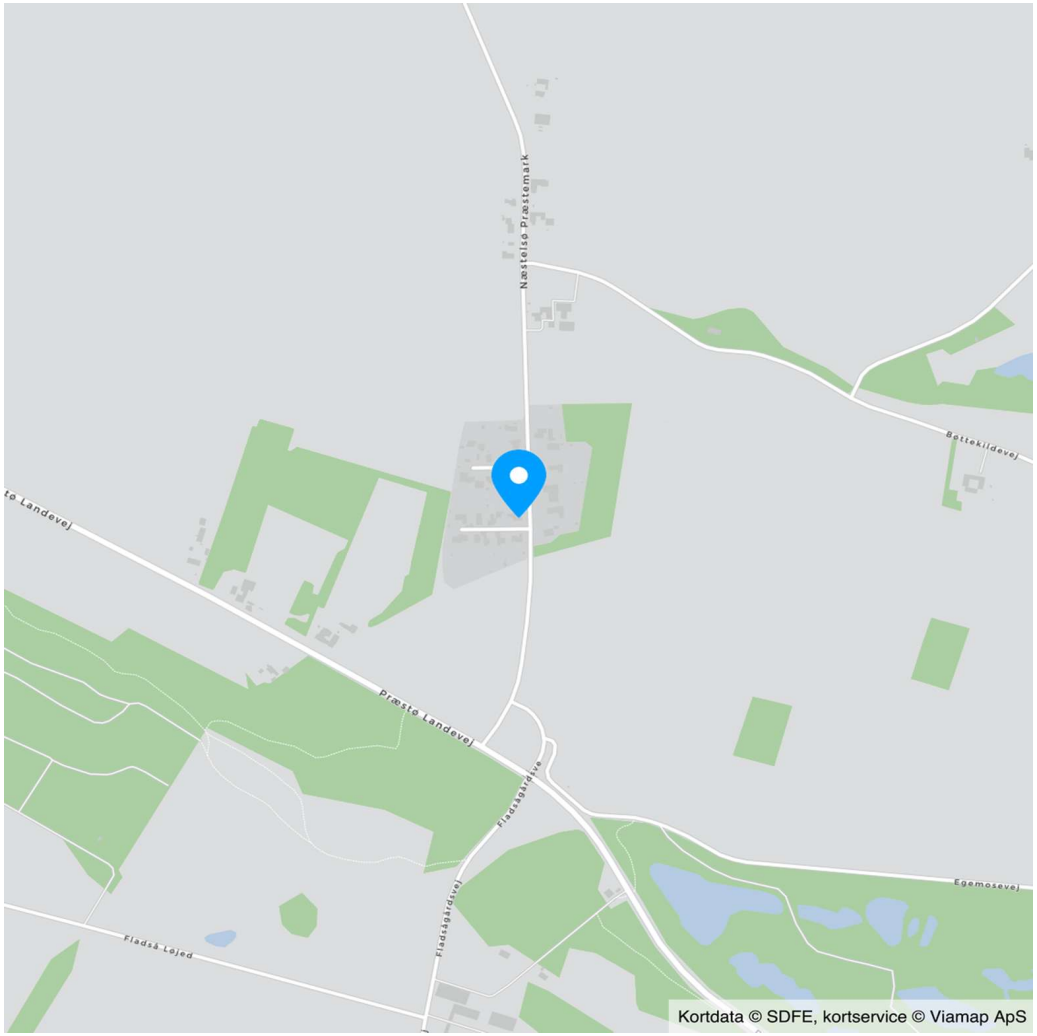
Adresse: Næstelsø Præstemark 38, Næstelsø, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 36526415
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

Dato: 25.11.2026



Alle plan (3x2)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Næstelsø Præstemark 38, Næstelsø, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 36526415
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

Dato: 25.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbebeolse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	1t Næstelsø By, Næstelsø
BFE-nr.:	2564778
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1941

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.152.000
Grundværdi:	605.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	921.600
Grundlag for grundskyld:	484.000

Arealer**

Grundareal:	800 m²
Boligareal i alt:	103 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	4 m²
Indbygget udestue el. lign.:	15 m²
Udhus:	30 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 26.01.1965 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv, trixanlæg mv

Planer
Kommuneplanstrategi 2026 for Næstved Kommune (forslag)
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)

Ejendommen er tillige omfattet af Turismetillæg til Planstrategi 2016 (forslag) samt kommuneplan 2025 - se mere via link;
https://dokument.plandata.dk/11_11430386_1761836734660.pdf

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Næstelsø Præstemark 38, Næstelsø, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 36526415
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

Dato: 25.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 17.300 Forbrug: 22.560 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Pillefyr - Træpiller
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Berigtigelse
Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udarbejdelse af refusionsopgørelse og handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Vi arbejder 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 finansiering.
Lad os få en af Jyske Banks dygtige rådgivere til at kontakte jer - naturligvis ganske gratis og helt uforpligtende.

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Næstelsø Præstemark 38, Næstelsø, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 36526415
Ejerudgift/md.: kr. 1.436

Dato: 25.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.700
Grundskyld	kr.	4.743
Kommunale ejendomsbidrag	kr.	2.905
Husforsikring	kr.	4.132
Skorstensfejning, anslået	kr.	750
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.230

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.545.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.712
I alt	kr.	1.569.862

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte m.v., finansiering - herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.705 md. / 104.456 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.003 md. / 84.042 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Køber kan ikke være sikker på, at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

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.
Jyske Bank

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS
CVR-nr. 42339164
Lunavej 2 / 4700 Næstved
Tlf. +4571997129 / naestved@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/bybülow

Adresse: Næstelsø Præstemark 38, Næstelsø, 4700 Næstved Kontantpris: kr. 1.545.000	Sagsnr.: 36526415 Ejerudgift/md.: kr. 1.436	Dato: 25.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 136.067 Nr. 3: hovedstol kr. 60.000 Nr. 4: hovedstol kr. 987.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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. Velkommen hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.