

Søledsvej 23, Toksværd, 4684 Holmegaard

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**348**
Kontant	**5.995.000**	Værelser	**10**
Ejerudgift	**3.372**	Grund m^2	**12.994**
Byggeår/ombygget	**1860/2021**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **36526401**

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: Søledsvej 23, Toksværd, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 36526401
Ejerudgift/md.: kr. 3.372

Dato: 12.11.2026



Flot, moderniseret villa på parklignende grund

Denne moderniserede og indflytningsklare villa i udkanten af Toksværd byder på ikke færre end 348 kvadratmeter bolig og en stor, parklignende have. Udtrykket er gennemført fra yderst til inderst, og indretningen med to separate og fuldt fungerende boligenheder giver et stort potentiale for mange forskellige boformer.

Beliggenheden er fremragende. I Toksværd er der skole, pasningstilbud og dagligvarebutikker, mens foreningsliv og idrætsfaciliteter er lige ved hånden. Grønne områder og rekreative arealer er tilsvarende tæt på, og i nabobyen Holme-Olstrup finder I gode forbindelser med tog. Næstved nås på få minutter i bil.

I den ene afdeling af huset møder I et stort, åbent opholdsrum, der breder sig over et køkken-alrum og en stue, der ligger et par trin nede. Lysindfaldet er behageligt, og herpå følger to badeværelser, tre værelser og en første sal med henholdsvis to værelser, et walk-in-closet og et repos.
Den anden del af huset er indrettet med et køkken, en rummelig stue og et badeværelse i stueplanet. En særskilt første sal nås via trappen i grovkøkkenet. Denne etage indeholder et repos og et anseeligt værelse.

Huset ligger på en stor, parkagtig grund, hvor store, åbne plæner giver anledning til den særlige parkæstetik. Hertil bidrager også gamle, høje træer og kraftige hække, der er strategisk placeret, så I kan opholde jer helt privat i det fri. Rundt om ejendommen finder I flere flisebelagte terrasser, der giver jer gode udendørs siddeområder tæt på boligen. Til ejendommen hører også en fritliggende garage, ligesom indkørslen sikrer jer ekstra plads til parkering.

Har vi vakt jeres interesse? Kontakt os for yderligere information eller en fremvisning.

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: Søledsvej 23, Toksværd, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 36526401
Ejerudgift/md.: kr. 3.372

Dato: 12.11.2026



Spisestue



Køkken



Køkken



Stue



Værelse



Badeværelse

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: Søledsvej 23, Toksværd, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 36526401
Ejerudgift/md.: kr. 3.372

Dato: 12.11.2026



Værelse



Gang



Repos



Soveværelse



Værksted



Overdækket terrasse

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: Søledsvej 23, Toksværd, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 36526401
Ejerudgift/md.: kr. 3.372

Dato: 12.11.2026



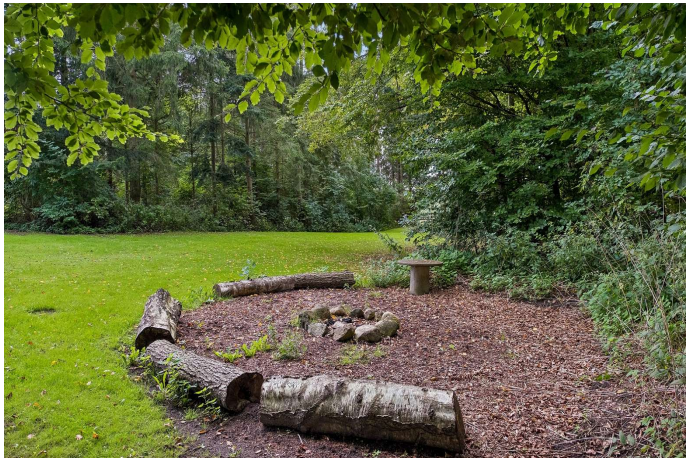
Udendørs



Have



Have



Have



Set fra vejen



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

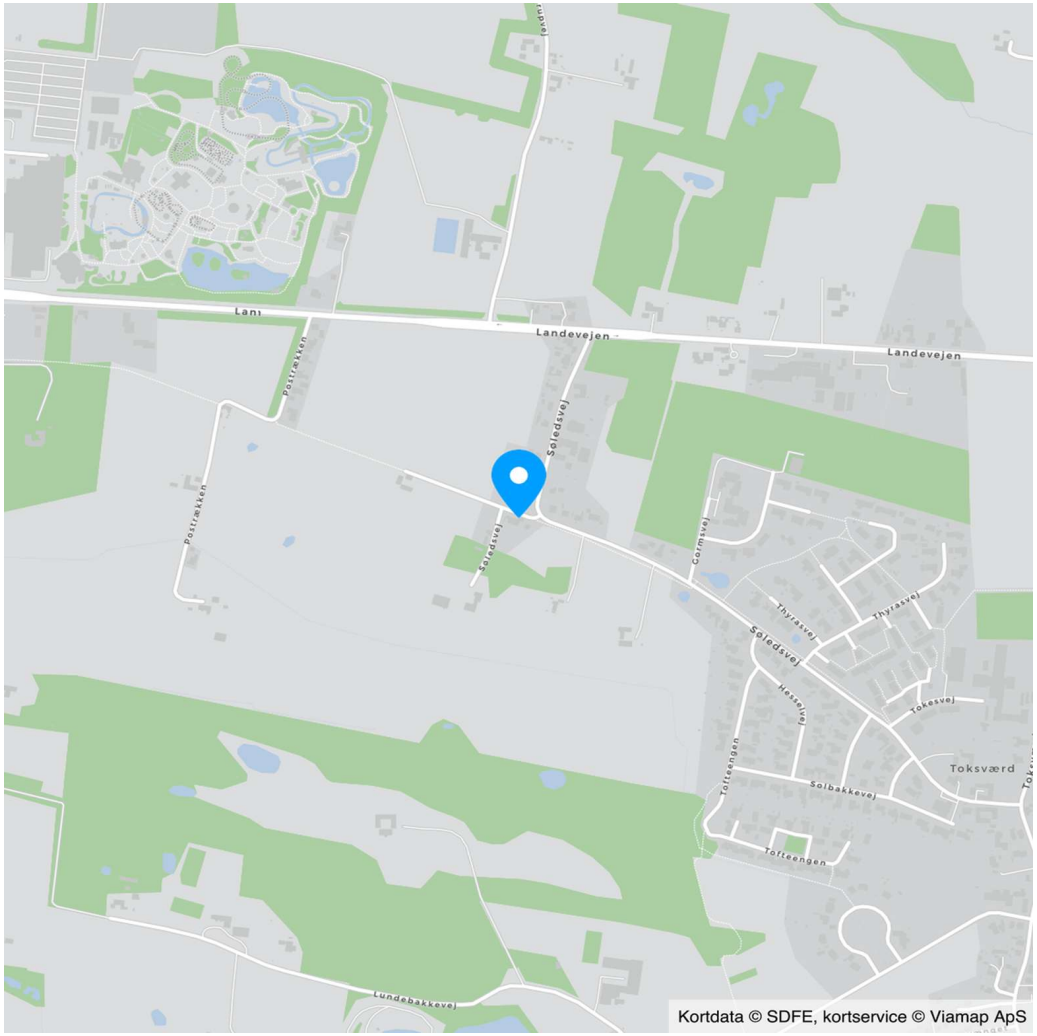
Adresse: Søledsvej 23, Toksværd, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 36526401
Ejerudgift/md.: kr. 3.372

Dato: 12.11.2026



Alle plan (1x1)



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: Søledsvej 23, Toksværd, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 36526401
Ejerudgift/md.: kr. 3.372

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbebeboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	7k Toksværd By m.fl.
BFE-nr.:	2568612
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1860/2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.237.000
Grundværdi:	1.554.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.589.600
Grundlag for grundskyld:	1.243.200

Arealer**

Grundareal:	12.994 m^2
Boligareal i alt:	348 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	20 m^2
Indbygget garage:	35 m^2

** 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):

Køleskab (Bauknecht), Køleskab (Electrolux), Ovn (Siemens), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 20.03.1863 - Dok om vej mv, Vedr 7G
- Nr. 2: 26.11.1937 - Dok om byggelinier mv, Vedr 7K
- Nr. 3: 20.06.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, ikke til hinder for prioritering, tillige Akt Z 122, Vedr. 9 AG

Planer
Genåbning af Skiddenrenden, etabl. af gangbro og udlæg af ca. 800 m3 overskudsjord herfra - Solbakkevej 16, 4684 Holmegaard
Kommuneplanstrategi 2026 for Næstved Kommune (forslag)
Næstvedstrategien 2023-2035
Tilladelse til at genopføre fritliggende énfamiliehus og til at opføre ny udhus/carportbygning på Søledsvej 21, 4684 Holmegaard
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)

Ejendommen er tillige omfattet af Turismetillæg til Planstrategi 2016 (forslag), Kommuneplan 2025 - se mere via link https://dokument.plandata.dk/11_11430386_1761836734660.pdf, Varmeplan 2022-2030 samt Varmeforsyning.

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

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.300 Forbrug: 15.752 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: OP: Minirenseanlæg med udledning til markdræn

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 B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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: Søledsvej 23, Toksværd, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 36526401
Ejerudgift/md.: kr. 3.372

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.207
Grundskyld	kr.	12.183
Kommunale ejendomsbidrag	kr.	4.804
Husforsikring	kr.	9.516
Skorstensfejning, anslået	kr.	750
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.460

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	17.500
I alt	kr.	6.050.350

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.594 md. / 403.125 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.033 md. / 324.395 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

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

Adresse: Søledsvej 23, Toksværd, 4684 Holmegaard
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 36526401
Ejerudgift/md.: kr. 3.372

Dato: 12.11.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.601.000
Nr. 5: hovedstol kr. 287.000
Nr. 6: hovedstol kr. 1.043.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Brændeovn
Produktions tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Beskyttet natur
Jf. Ejendomsdatarapport er ejendommen beliggende indenfor beskyttet natur. Naturtypen er sø.

AFVIGELSER I FORHOLD TIL BBR OG TILSTANDSRAPPORT

Der gøres opmærksom på, at der er afvigelser i BBR i henhold/som oplyst i tilstandsrapporten af 17.09.2026:
- Carport er ikke anført i BBR.
- Drivhus er ikke anført i BBR

Fibernet
Sælger oplyser, at der er indlagt fibernet i ejendommen.

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.

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

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.