



REAL

Ryttervænget 26, Mogenstrup, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	139
Kontantpris	1.835.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.098	Grund m2	1.056
Byggear/ombygget	1972/1988	Energimærke	C

Sagsnr. **36525335**

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: Ryttervænget 26, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.835.000

Sagsnr.: 36525335
Ejerudgift/md.: kr. 2.098

Dato: 02.12.2025



Beskrivelse:

I Mogenstrup kan I nu overtage denne etplansvilla, som ligger fredfyldt placeret på en roligt og lukket vej. Huset byder på 139 kvadratmeter, og planløsningen inkluderer blandt andet tre værelser og to stuer. Ude kan I se frem til en skøn have, og med i købet følger tillige egen carport med integreret redskabsrum.

I bosætter jer i et grønt villakvarter med mange gode stisystemer. Fra adressen er der kort afstand til smukke naturarealer, og I har også let adgang til alle de daglige nødvendigheder. Byen har både brugs, børnehus og skole samt sportshal og svømmehal. Som et plus tager det i øvrigt kun små 15 minutter at køre til Næstved centrum.

Villaen er fra 1972, og den fremtræder med velholdt, hvid facade og mørkegrå detaljer, der skaber et pænt og harmonisk udtryk.

Indenfor er det uden tvivl vinkelstuen, der først tiltrækker sig opmærksomhed, for her er en rigtig behagelig rumfornemmelse – og de store vinduespartier giver et dejligt lysindfald. I forlængelse af vinkelstuen får I som sagt endnu en stue, og begge stuer har terrassedør.

Side om side med stuemiljøet findes køkkenet, der er holdt i et klassisk hvidt design. Køkkenet er funktionelt udført med fine opbevaringsforhold, og der er mulighed for en god spiseplads.

De tre værelser er samlet omkring fordelingsgangen, og det største værelse har indbygget skab. I denne ende af huset er der ligeledes et lyst flisebadeværelse med muret bruseniche, og afslutningsvis indeholder boligen en entré og et bryggers.

Haven vender mod syd, og den er flot anlagt med en fliseterrasse og alskens frodige beplantning. Haven har desuden et afsnit med køkkenhave, og forrest på grunden er der endnu et fliseareal, hvor I kan indrette en hyggekrug med aften sol.

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: Ryttervænget 26, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.835.000

Sagsnr.: 36525335
Ejerudgift/md.: kr. 2.098

Dato: 02.12.2025



Køkken



Opholdsstue



Dagligstue



Dagligstue



Badeværelse



Soveværelse

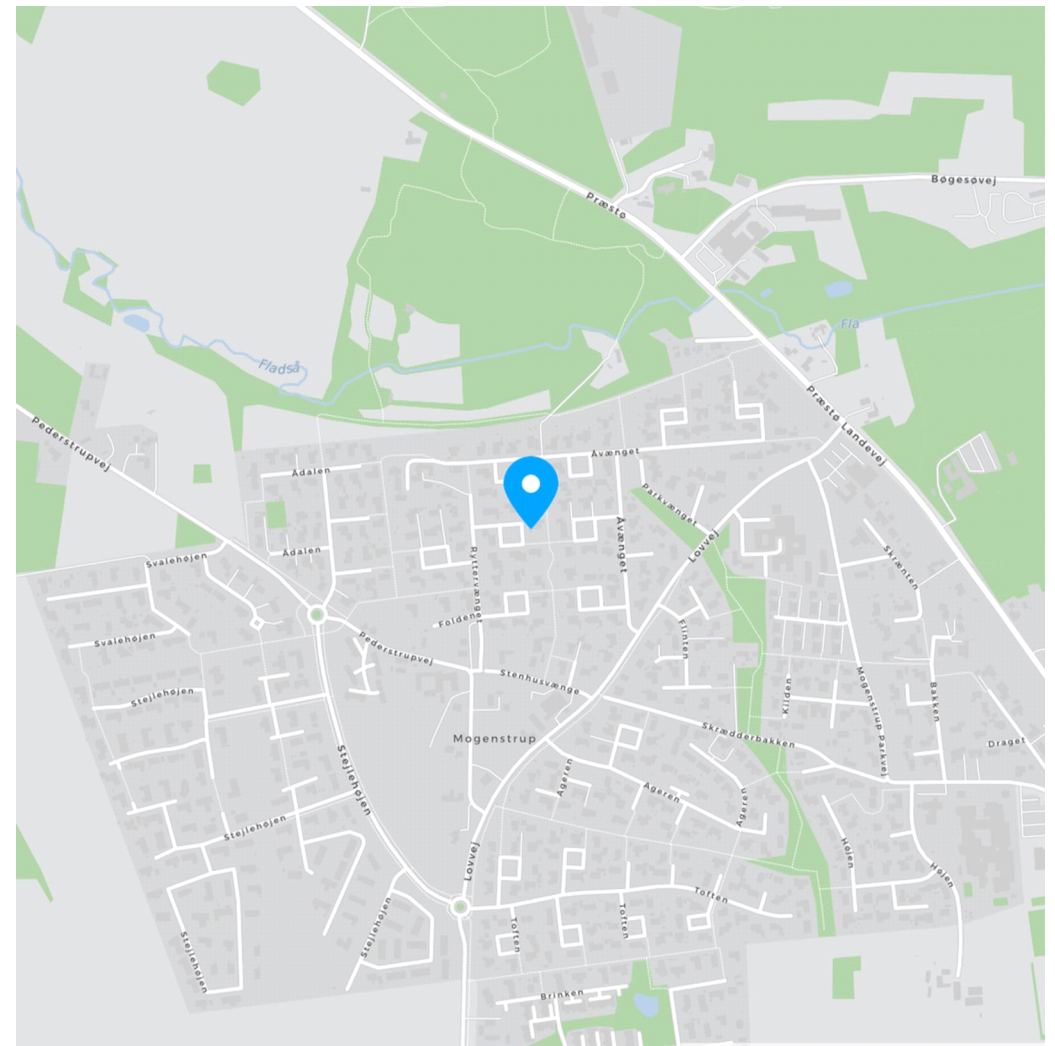
Adresse: Ryttervænget 26, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.835.000

Sagsnr.: 36525335
Ejerudgift/md.: kr. 2.098

Dato: 02.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Ryttervænget 26, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.835.000

Sagsnr.: 36525335
Ejerudgift/md.: kr. 2.098

Dato: 02.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	3 al Pederstrup By, Mogenstrup
BFE-nr.:	2564249
Zonestatus:	Byzone
Vand:	NK-Forsyning/Envafor
Vej:	Offentlig
Kloak:	NK-Forsyning/Envafor
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1972/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.492.000 kr.
Grundværdi:	857.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.193.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	685.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.056 m ²
Boligareal i alt:	139 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	34 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 2021
Kommuneplan 2025
Mogenstrup 2.2 B1
Mogenstrup 2.2 B1 (forslag)
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Øvrige planer:

Varmeplan 2022-2030 11198595
Spildevandsplan ØMA
Varmeforsyning

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.10.1970 lbnr. 932755-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
udstyknng mv , Resp lån i off midler Filnavn: 28_V-N_521

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: Ryttervænget 26, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.835.000

Sagsnr.: 36525335
Ejerudgift/md.: kr. 2.098

Dato: 02.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

Skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor en 300 m skovbyggelinje, jf. Ejendomsdatarapport.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.747 Forbrug: 6.100,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Luft til luft varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

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.

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 salgsoptillingens 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 og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Ryttervænget 26, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.835.000

Sagsnr.: 36525335
Ejerudgift/md.: kr. 2.098

Dato: 02.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.087	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.835.000
Grundskyld	kr.	6.719	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Renovation	kr.	4.014	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.950
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	1.855.872
Husforsikring	kr.	7.199			
Rottebekæmpelse	kr.	153	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 25.172

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.635 md./ 115.619 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.832 md./ 93.986 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: 01.12.2025
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: Ryttervænget 26, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.835.000

Sagsnr.: 36525335
Ejerudgift/md.: kr. 2.098

Dato: 02.12.2025

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:

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.: Ja

Navn: Mogenstrup Grundejerforening kasserer Henrik Christensen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køleskab, mrk. Gorenje

Emhætte, mrk. Gram

Indbygningsovn, mrk Asko

Keramisk bordkomfur, mrk. Gram

Opvaskemaskine, mrk. Bosch

Vaskemaskine, mrk. Bosch

Skabsfryser, mrk. Scandomestic

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.