



REAL

Præstø Landevej 34, Mogenstrup, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	138
Kontant	1.145.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.025	Grund m ²	1.521
Byggeår/ombygget	1918/1975	Energimærke	C

Sagsnr. **36126356**

RealMæglerne Næstved City ApS v/ Mogens Hansen

Østergade 8 / 4700 Næstved / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Præstø Landevej 34, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 36126356
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 20.05.2026



Præstø Landevej 34 byder på en skøn kombination af klassisk charme, funktionelle rammer og en dejlig beliggenhed tæt på både Næstved og Præstø. Her får du en velholdt og indbydende villa – et hjem, hvor man straks føler sig godt tilpas.

Indenfor mødes du af lyse og indbydende rum, hvor store vinduespartier giver et flot lysindfald og skaber en behagelig atmosfære gennem hele boligen. Planløsningen er praktisk og giver god plads til både hverdagens rutiner og hyggelige stunder. Køkkenet er pænt og funktionelt, mens stuen giver mulighed for både spiseafdeling, afslapning og samvær. Værelserne er rummelige og fleksible, så de kan bruges til alt fra børneværelser til kontor eller hobbyrum.

Udenfor venter en dejlig have, der indbyder til udeliv året rundt. Her er plads til leg, afslapning og grønne projekter – og terrassen er det perfekte sted at nyde morgenkaffen eller en sommeraften.

Området omkring boligen byder på rigtig gode hverdagsfaciliteter. Inden for få hundrede meter finder du både skole og daginstitutioner, og der er gode busforbindelser tæt på. Indkøb ligger også i gåafstand med supermarkeder omkring 600–800 meter fra adressen. For dig der elsker udeliv, ligger golfbanen blot 500 meter væk, så der er rig mulighed for både aktivitet og naturoplevelser lige rundt om hjørnet.

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: Præstø Landevej 34, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 36126356
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 20.05.2026





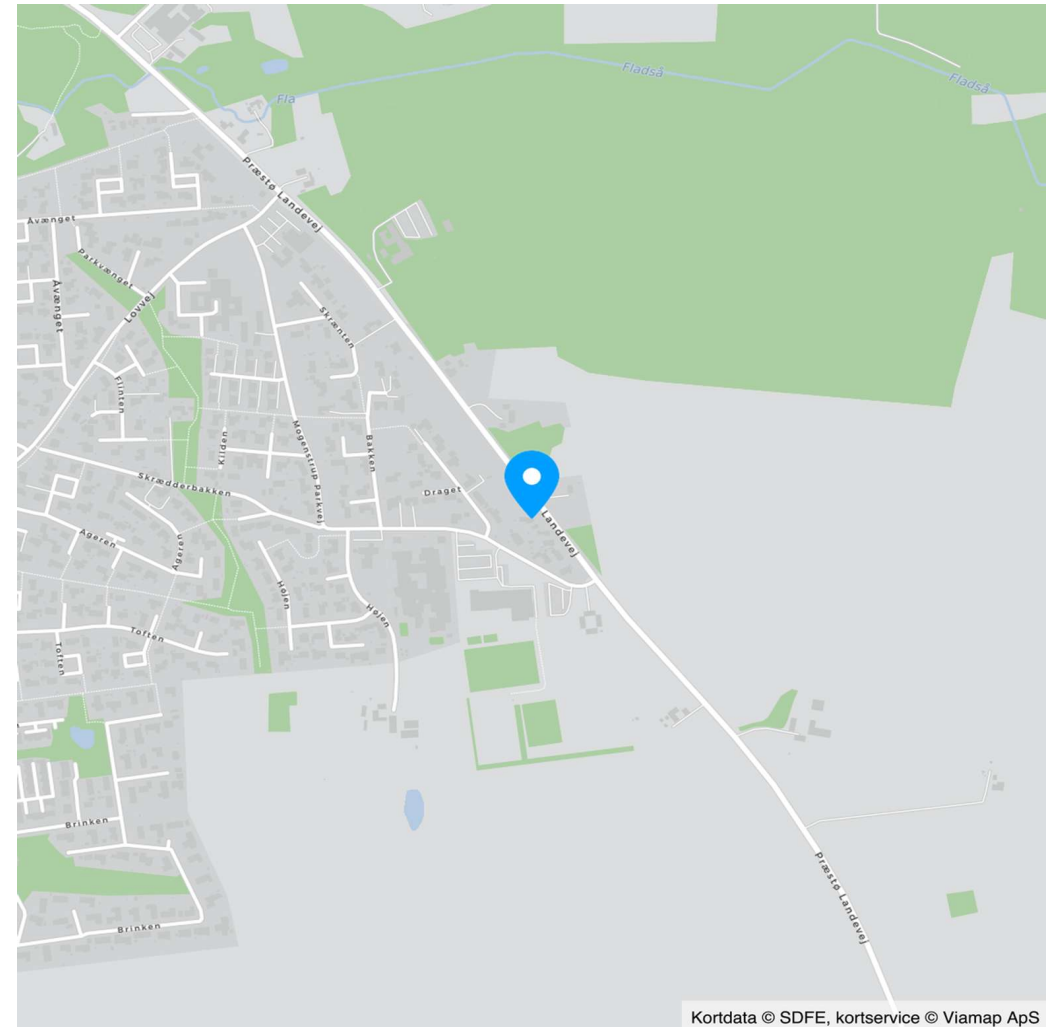
Adresse: Præstø Landevej 34, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 36126356
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 20.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Præstø Landevej 34, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 36126356
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 20.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Næstved
Matr.nr.: 16h Blangslev By, Mogenstrup m.fl.
BFE-nr.: 1323423
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1918/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.360.000
Grundværdi: 813.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.088.000
Grundlag for grundskyld: 650.400

Arealer**

Grundareal: 1.521 m²
Boligareal i alt: 138 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 60 m²
Carport: 35 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 24.11.1964 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 2: 24.11.1964 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 28A
- Nr. 3: 09.10.1970 - Dok om ejd. benyttelse, Vedr 16H
- Nr. 4: 29.10.1970 - Dok om bygnings anvendelse mv, Vedr 28A
- Nr. 5: 21.12.1976 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 6: 20.05.1983 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Om resp se akt
- Nr. 7: 03.11.2017 - Deklaration om vandledninger

Planer

Kommuneplan 2.2 B1 - Mogenstrup

Anvendelsesbegrænsninger

KOMMUNEPLAN 2025 for Næstved
Bevaringsværdi: 6

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Præstø Landevej 34, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 36126356
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 20.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF 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:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug: 1.571 m³
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Naturgas 12.000 kr.
El til andet 10.000 kr

Vand: Alment 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Præstø Landevej 34, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 36126356
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 20.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.549	Kontantpris	kr.	1.145.000
Grundskyld	kr.	6.374	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Renovation	kr.	3.499	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Grundejerforening - frivilligt medlemskab	kr.	1.232	I alt	kr.	1.163.750
Skorstensfejning - anslået	kr.	1.000			
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	150			
Husforsikring - anslået	kr.	6.500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.304			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.330 md. / 75.959 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.091 md. / 61.096 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Præstø Landevej 34, Mogenstrup, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 36126356
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 20.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 8: hovedstol kr. 764.000
Nr. 9: hovedstol kr. 21.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Mogenstrup Grundejerforening kasserer Henrik Christensen
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering:

Ejendommen er beliggende i byzone, men er IKKE områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

Afvigelser på BBR:

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de

faktiske forhold på ejendommen, idet carporten er større end det angivne areal. Desuden er udestue, overdækning, drivhus og haveskur ikke noteret på BBR. Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler. Endvidere gøres køber opmærksom på, at sælger og medvirkende ejendomsmægler er uden ansvar for, hvorvidt der kan ske godkendelse af det anførte samt evt. omkostninger i forbindelse hermed.

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 ejendoms-mægler-, advokat- og finansverdenen at trække på.

En af de vigtigste faktorer når en ejendom skal sælges er kendska-