

REAL



Podevej 4, Lov, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	108
Kontantpris	1.285.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.641	Grund m2	1.216
Byggear/ombygget	1976/1992	Energimærke	E

Sagsnr. **36525234**

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: Pødevvej 4, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.285.000

Sagsnr.: 36525234
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 07.11.2025



Beskrivelse:

Denne etplansvilla i Lov står nu klar til nye ejere – og bliver det jer, kan I se frem til en pæn og velholdt bolig på 128 kvadratmeter. Hjemmet har blandt andet en stor vinkelstue og en udestue, der forlænger sommerperioden. Med til huset følger en solrig have, som grænser direkte op til åbne marker. I overtager en ejendom fra 1976, som er bygget i gule mursten med sadeltag. Inden døre er hele hjemmet holdt i hvidt med ensartede gulve i træ-look.

Foruden vinkelstuen og udestuen byder planløsningen på et køkken, et soveværelse og et brusebadeværelse samt et gæstetoilet. Der er tillige et bryggers og en møblerbar entré.

I stuen er der rigeligt med plads til sofasektion og spisebord samt eventuelt et kontorhjørne. Stuen har en hyggelig pilleovn, og via skydedøren er der forbindelse til udestuen. Det tilstødende køkken er udført med lyse elementer og mørke bordplader, og det er funktionelt indrettet med mange skabe og skuffer.

Soveværelset er stort, og det har indbygget skab samt adgang til badeværelset. Sidstnævnte suppleres som sagt af det praktiske gæstetoilet, som er placeret ved entréen. Det rummelige bryggers er udstyret med vaskemaskine, og det har optimale opbevaringsforhold.

Huset ligger let tilbagetrukket på grunden, der er beplantet med høje træer, nemme bede og buske. I forhaven er der anlagt en formiddagsterrasse med læhegn, og i baghaven får I glæde af endnu en terrasse, der vender mod sydvest. Ejendommen har endvidere et åbent skur og en muret garage på 19 kvadratmeter.

I bosætter jer på en lukket villavej i den lille landsby, der har daginstitution og stadion. Nærmiljøet er grønt og fredeligt, og fra adressen er der gåafstand til skoven. I nabobyen Blangslev er der supermarked, og I har blot få minutters kørsel til Mogenstrups forskellige tilbud.

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: Gitte Kristensen

Adresse: Podevej 4, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.285.000

Sagsnr.: 36525234
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 07.11.2025



Dejlig lys stue



Pænt køkken



Plads til hygge og afslapning



Nydeligt badeværelse



Udestue som forlænger sæsonen

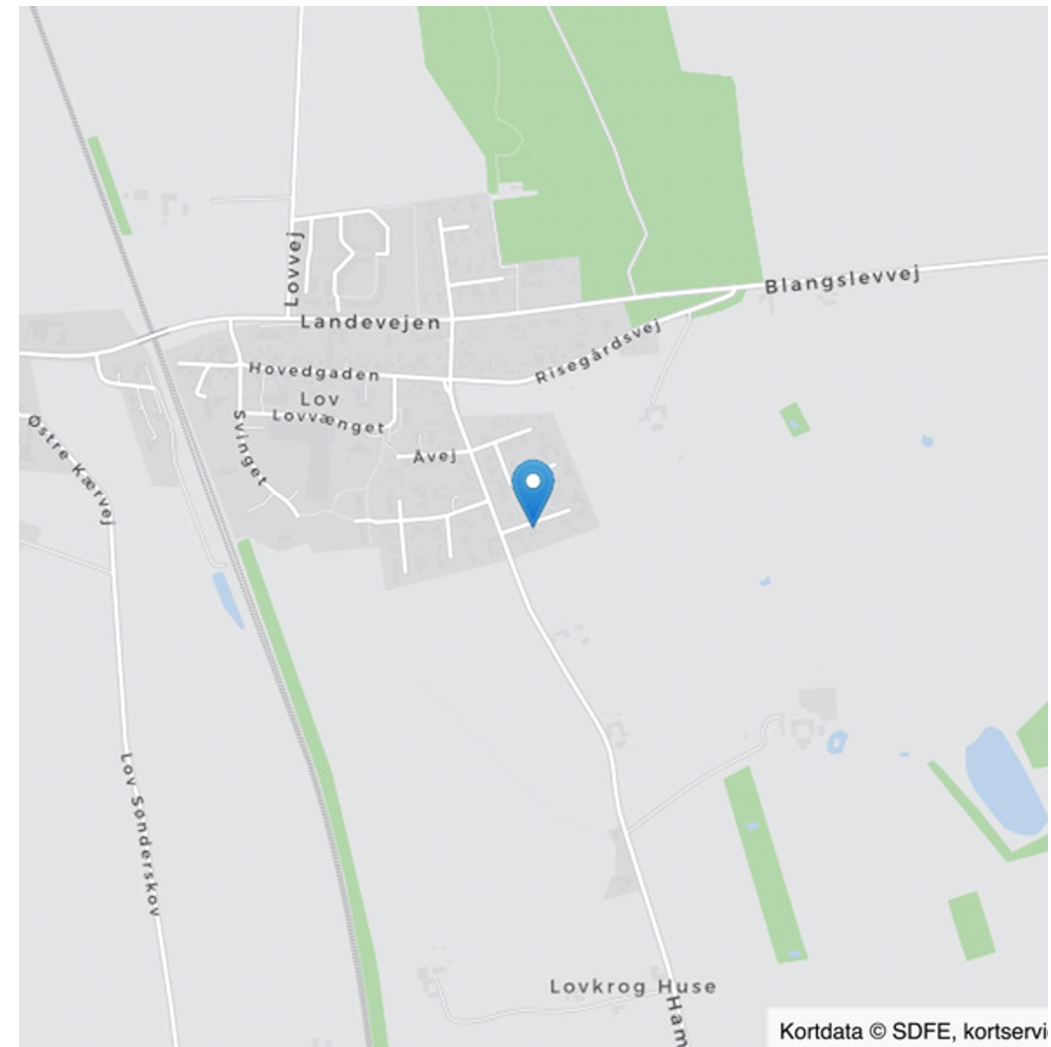


God garage

Adresse: Pödevej 4, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.285.000

Sagsnr.: 36525234
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 07.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Podevej 4, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.285.000

Sagsnr.: 36525234
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 07.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	19 av Hammer By, Hammer
BFE-nr.:	2559401
Zonestatus:	Byzone
Vand:	NK Forsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	NK Forsyning
Varmeinstallation:	Træpilleovn
Opført/ombygget år:	1976/1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.154.000 kr.
Grundværdi:	608.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	923.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	486.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.216 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	19 m ²
Udestue:	20 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021
Kommuneplan 2025
Plan - Lov nr. 2.3 B7
Plan - Lov nr. 2.3 B7 (forslag)
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

Plan - Område til boligformål ved Hamnervej i Lov nr. 1.B7.1

Øvrige planer:

Varmeplan - Varmeplan 2022-2030 nr. 11198627
Spildevandsplan - ØNE1
Varmeforsyning

Servitutter:

Ingen

Tilbehør:

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

Køl-fryse skab, mrk. Atlas
Komfur mrk. Gorenje
Opvaskemaskine, mrk. Bosch model Silence
Vaskemaskine, mrk. Bosch
Tørretumbler, mrk. Beko

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Podevej 4, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.285.000

Sagsnr.: 36525234
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 07.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Skovbyggelinje:

Ejendommen ligger indenfor skovbyggelinje. Skovbyggelinje er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Fibernet

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.900 Forbrug: 4.530,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Træpilleovn

Ejendommens supplerende varmekilde: El-Varme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Pödevej 4, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.285.000

Sagsnr.: 36525234
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 07.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.708	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.285.000
Grundskyld	kr.	4.767	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.733
Renovation	kr.	4.014	Tinglysningsafgift af sködet	kr.	9.650
Husforsikring	kr.	5.583	I alt	kr.	1.301.383
Skorstensfejning, anslået	kr.	483	Köber göres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Rottebekæmpelse	kr.	139			

Ejerudgift i alt 1 år

19.694

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der göres 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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.771 md./ 81.253 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.503 md./ 66.036 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 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: 07.11.2025
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: Podevej 4, Lov, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 1.285.000

Sagsnr.: 36525234
Ejerudgift/md.: kr. 1.641

Dato: 07.11.2025

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:

Ingen

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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	720.881	720.881	647.695	DKK	2	45.129	23,50	3,87			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.