

**REAL**



## Lindeparken 50, 4700 Næstved

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>130</b>
Kontantpris	<b>2.145.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.392</b>	Grund m2	<b>1.088</b>
Byggear	<b>1963</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **36525276**

**RealMæglerne** Næstved by Bülow ApS

Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. 71997129 / [www.realmaeglerne.dk/bybülou](http://www.realmaeglerne.dk/bybülou)

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: Lindeparken 50, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 36525276  
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 19.09.2025



## Beskrivelse:

Med en attraktiv adresse i Næstved samt en lys og venlig indretning er fundamentet i den grad lagt. Et fundament for en gnidningsfri dagligdag og en behagelig tilværelse, hvor den nemme hverdagspraktik giver plads til alt det sjove.

Der er tale om en klassisk etplansvilla fra 1963 som gennem de senere år er renoveret og sort eternitbølge tag fra 2019. Ejendommen har en god planløsning hvor køkkenet er en central del af hjemmet. Der er åbnet helt op mellem det moderne køkken med køkkenø og den store stue, hvis eneste levn fra den retro fortid er det flotte parketgulv med hollandsk fletmønster. Ud over det indbydende samlingsrum kan I indrette jer med fire pæne værelser og et veldrejet badeværelse, mens et bryggers, et viktualierum i forbindelse med køkkenet samt to separate indgangspartier sætter kronen på værket.

1960'erne var også årtiet, hvor vinduespartierne og lysindfaldet virkelig blev opprioriteret. Det ses især i stuen, der med en stor glasfacade mod sydvest får sol i alle dagens bedste timer og nærmest forlænges ud på terrassen og græsplænen. Udelivet får dermed gode vilkår, så det er værd at slå havedøren op til de nemme og solrige rammer udenfor, der på praktisk vis fuldendes af en indkørsel, en lukket garage og et redskabsrum.

Beliggenheden placerer jer både centralt i Næstved, hvor indkøb, skole, dagtilbud og fritidsaktiviteter alt sammen ligger inden for gåafstand. Derudover er der omtrent to kilometer ind til den charmerende bymidte, der med et rigt butiksliv og alt fra lokale mikrobryggerier til store, velkendte kæder danner grundlag for mange hyggelige aftener. Biograf, bowling og andre fornøjeligheder venter ligeledes, mens byen er dejligt placeret mellem skov og strand.

## 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: Lindeparken 50, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 36525276  
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 19.09.2025



Hyggelig og lys entre



Køkken alrum med udgang til terrasse



God stue



Nydeligt badeværelse



Dejligt køkken



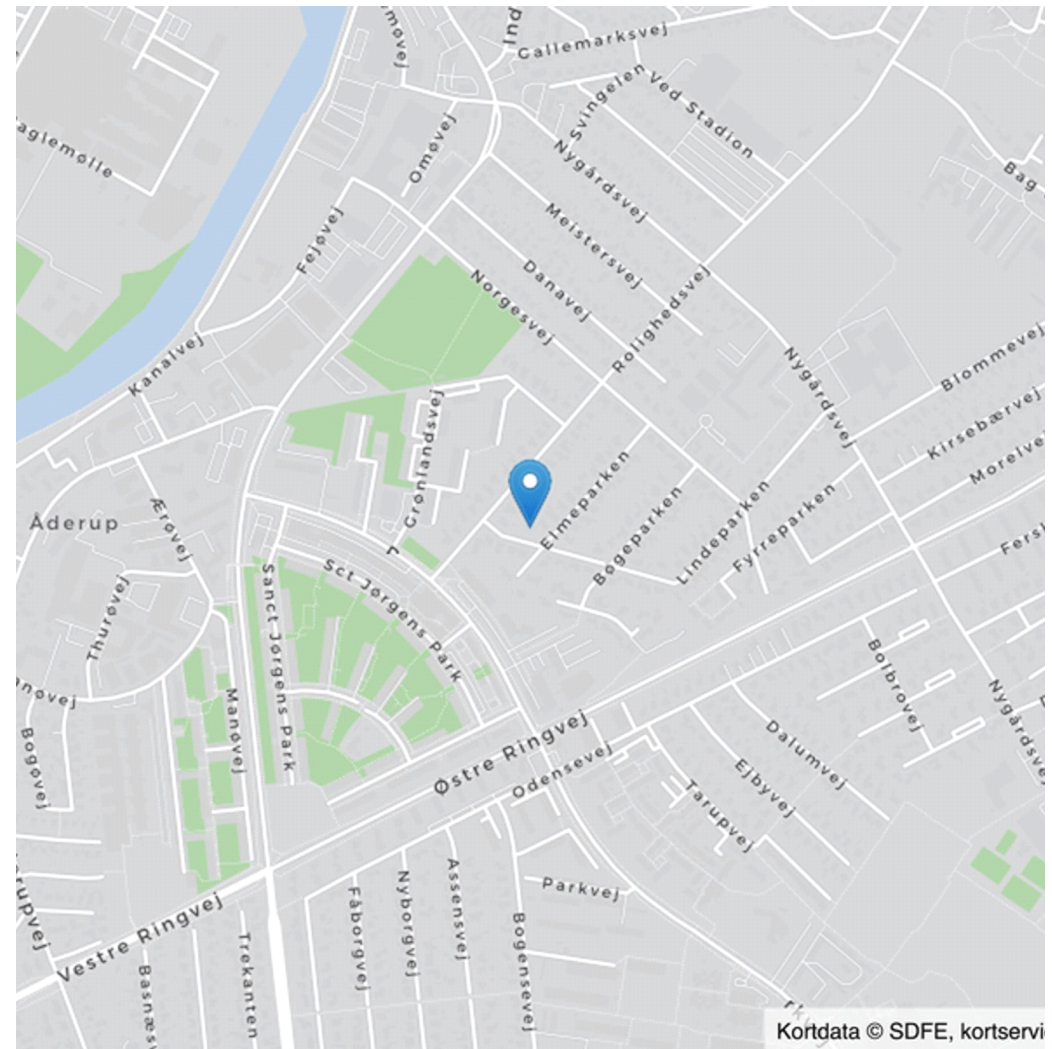
Fint værelse



Adresse: Lindeparken 50, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 36525276  
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 19.09.2025



Kortdata © SDFE, kortservi

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lindeparken 50, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 36525276  
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 19.09.2025

**Ejendomsdata:**

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Næstved  
Matr.nr.: 5 dv Åderup, Næstved Jorder  
BFE-nr.: 5381019  
Zonestatus: Byzone  
Vand: NK forsyning  
Vej: Offentlig  
Kloak: NK forsyning  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1963

**Arealer\***

Grundareal: 1.088 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 130 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 35 m<sup>2</sup>

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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.017.000 kr.  
Grundværdi: 1.365.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.613.600 kr.  
Grundlag for grundskyld: 1.092.000 kr.

**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**

**Kommuneplan:**

Kommuneplan 2021  
Kommuneplan 2025  
Nygårdsvej-Rolighedsvej plannr. 1.3 BE18.1  
Nygårdsvej plannr. 1.3 B56  
Næstvedstrategien 2023-2035  
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)  
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

**Lokalplan:**

Plan - Byplanvedtægt nr. 1 for et område omkring Nygårdsvej, Nogesvej m.v. plannr. BV1

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 17.12.1959 lbnr. 938042-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 28\_G-N\_244  
Nr. 2 lyst d. 13.07.1963 lbnr. 938043-28 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 1 Filnavn: 28\_P-N\_175  
Nr. 3 lyst d. 18.01.1990 lbnr. 1281-28 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 28\_E-N\_199

**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: Lindeparken 50, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 36525276  
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 19.09.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Storstrøms 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.

**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 varmemeforbrug:**

Udgift kr.: Forbrug: 15.596,00 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

**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 og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Lindeparken 50, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 36525276  
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 19.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.229	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.145.000
Grundskyld	kr.	10.702	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Renovation	kr.	4.014	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.750
Husforsikring	kr.	5.613	I alt	kr.	2.168.830
Rottebekæmpelse	kr.	149			

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

28.707

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.348 md./ 136.175 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.217 md./ 110.600 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: 19.09.2025  
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: Lindeparken 50, 4700 Næstved  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 36525276  
Ejerudgift/md.: kr. 2.392

Dato: 19.09.2025

**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/0,5% Obligationslån	Obligationslån	1.102.691	1.102.691	796.891	DKK	0,5	54.060	25,75	4,21			Nej	

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

**Tilbehør:**

Køleskab, mrk. Siemens  
Emhætte, mrk. Gram  
Ovn, mrk. Siemens  
Kogeplade, mrk. Siemens  
Opvaskemaskine, mrk. Bosch

**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<sup>®</sup>

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.