



REAL

Pilegårdsvej 14, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	147
Kontantpris	2.885.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.265	Grund m2	817
Byggear	1965	Energimærke	D

Sagsnr. **36525278**

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: Pilegårdsvej 14, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 36525278
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 16.01.2026



Beskrivelse:

Her får I en bolig, hvor klassisk arkitektur møder moderne komfort, og hvor livet som børnefamilie får optimale rammer. Ejendommen er flot moderniseret samt spækket med originale detaljer og smukke naturmaterialer. Planløsningen er velovervejet og inkluderer beboelsen på overetagen såvel som en god, brugbar kælder med garage og vaskerum. Ude venter en velplejet have, hvor I kan færdes ugeneret.

Ejendommen præsenterer sig velholdt i gule mursten og med sorte vinduer. Udtrykket er enkelt og tidløst, og helhedsindtrykket er et hus, der er passet godt på og tilpasset nutidens behov. Indenfor venter 147 kvadratmeter bolig, hvor omdrejningspunktet er den store stue i åben forbindelse med køkkenet. Her strømmer sollyset på tværs, mens en pejseindsats beriger stemningen i aften timerne. Selve køkkenet er et stilrent og funktionelt eksemplar, som udgør et naturligt samlingspunkt i hverdagen. Læg også mærke til gulvene, der vidner om husets historiske ophav og solide kvalitet.

Villaen rummer dernæst fire værelser, hvoraf to er udstyret med eget walk-in-closet. Der er også to indbyggende badeværelser, begge med brusenicher og hver deres unikke stil. Kælderen supplerer boligen med ekstra plads i form af en garage, et vaskerum og to disponible gennemgangsrum.

Udelivet får fine forudsætninger i haven, som hovedsageligt består af græs og velplacerede terrasser, der giver plads til både leg, afslapning og haveprojekter. Der er også en bålplads, og hele herligheden er indrammet af hæk og plankeværk, hvilket bidrager til følelsen af privatliv.

Endelig bosætter I jer tæt på alt det, en børnefamilie har brug for. Kvarteret er roligt, ligger ned af en blind vej, og grønne områder kendetegner omgivelserne, ligesom stisystemer forbinder jer med både skole, daginstitutioner, fritidsaktiviteter, butiksliv og transportmuligheder. Der er kort gåafstand til Næstved Svømmehal og Næstved Storcenter, og I når også hurtigt byens øvrige bekvemmeligheder såvel som naturen i Herlufsholmskoven.

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: Pilegårdsvej 14, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 36525278
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 16.01.2026



Stue



Stue



Spisestue



Lækkert køkken



Stort soveværelse

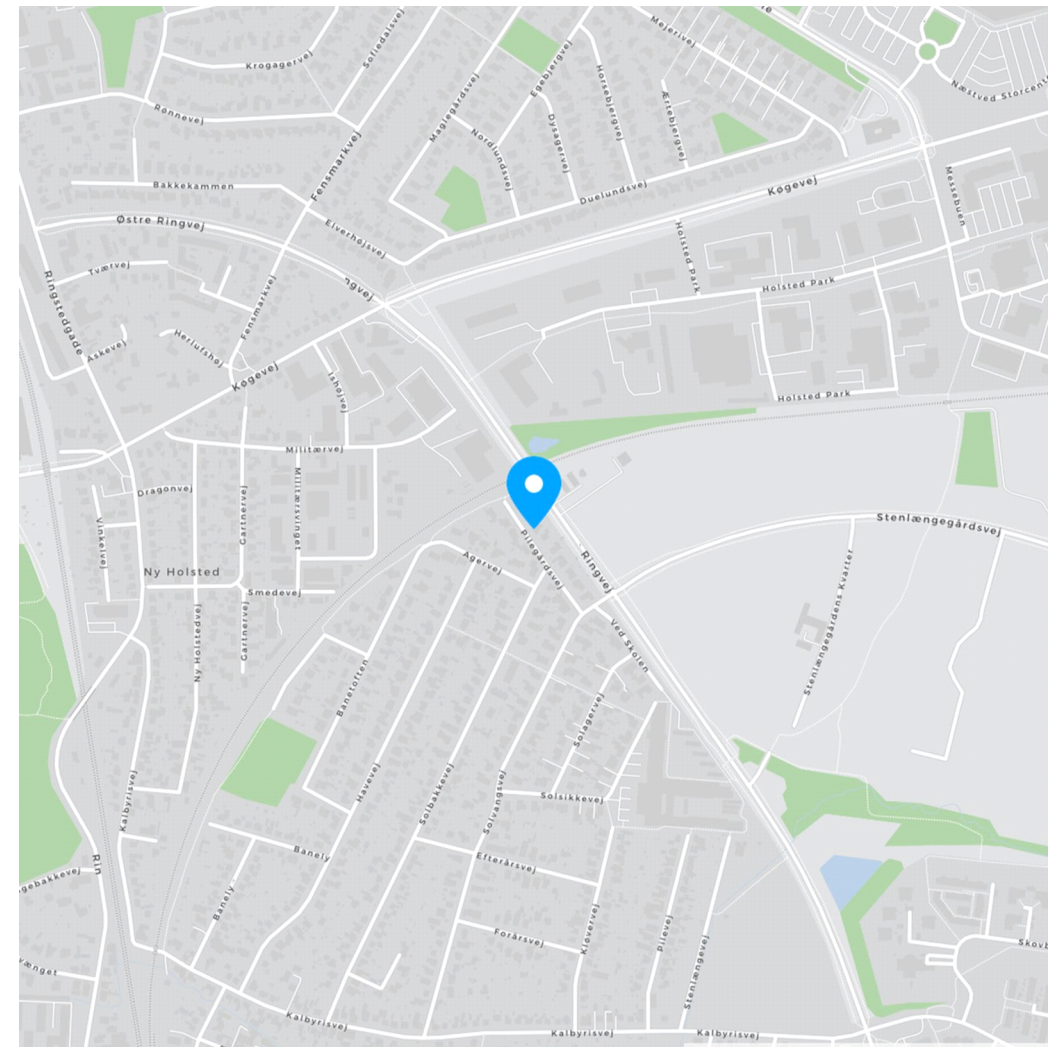


Walk-in i soveværelse

Adresse: Pilegårdsvej 14, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 36525278
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 16.01.2026





Adresse: Pilegårdsvej 14, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 36525278
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 16.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	8 qx Holsted By, Herlufsholm
BFE-nr.:	2522014
Zonestatus:	Byzone
Vand:	NK-forsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	NK-forsyning
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.847.000 kr.
Grundværdi:	832.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.477.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	665.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	817 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	60 m ²
Udestue:	16 m ²
Carport:	13 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 2025
Kalbyrisvej-Solbakkevej - 1.2 B15.4
Næstvedstrategien 2023-2035
Turismetillæg til planstrategi 2016-27 (forslag)
Turismetillæg til planstrategi 2016 (forslag)

Lokalplan:

Ingen

Øvrige planer:

Varmeplan 2022-2030 - Næstved by - Ny Holsted, Havevej m.fl.
Spildevandsplan Næstved Kommune

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.05.1963 lbnr. 907631-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, oversigt mv, nedkørselsrampe mv Filnavn: 28_N-N_600
Nr. 2 lyst d. 10.09.1963 lbnr. 907632-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 28_G-N_538
Nr. 3 lyst d. 20.05.1964 lbnr. 907633-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 28_P-N_421
Nr. 4 lyst d. 12.09.1968 lbnr. 907634-28 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv KORREKT AKT 28_E-N_199 Filnavn: 28_B-N_629
Nr. 5 lyst d. 07.08.1969 lbnr. 907635-28 Tillægstekst Dok om værdibidrag til Kommunen Filnavn: 28_T-N_570
Nr. 6 lyst d. 05.05.1993 lbnr. 8783-28 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Vedr. 2 LI. Næstved vedrører tidligere bygninger 9, 12 og 104 Filnavn: 28_AI-N_487

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: Pilegårdsvej 14, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 36525278
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 16.01.2026

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.994 Forbrug: 2.630,90 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers varmekonsum i 2024 var 18.680 kr.

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 risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

Afviigelser i forhold til BBR og tilstandsrapport:

Der gøres opmærksom på, at der er afviigelser i BBR i henhold/som oplyst til tilstandsrapport; Overdækning på 8 m2 er ikke godkendt og registreret på BBR.

Brændeovn:

Der findes en brændeovn/pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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 afviigelser 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.



Adresse: Pilegårdsvej 14, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 36525278
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 16.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.536	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.885.000
Grundskyld	kr.	6.523	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Renovation	kr.	3.499	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Husforsikring	kr.	8.819	I alt	kr.	2.915.858
Skorstensfejning	kr.	650			
Rottebekæmpelse	kr.	155	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

27.182

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.244 md./ 182.923 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.502 md./ 150.023 år v/25,00%
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 3,5% 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:

15.01.2026

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: 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: Pilegårdsvej 14, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.885.000

Sagsnr.: 36525278
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 16.01.2026

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.

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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.523.106	1.552.517	1.552.670	DKK	0,00	83.302	25,50	3,13			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køle-fryseskab, mrk. Siemens
Vinkøleskab
Emhætte, mrk. Siemens
Indbygningsovn, mrk. Siemens
Keramisk kogeplade, mrk. Siemens
Opvaskemaskine, mrk. Siemens
Vaskemaskine, mrk. Siemens
Tørretumbler, mrk. Electrolux

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.