

REAL



Assensvej 15, 4700 Næstved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	182
Kontantpris	2.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.372	Grund m2	1.277
Byggear/ombygget	1965/1974	Energimærke	C

Sagsnr. **36125270**

RealMæglerne Næstved City ApS

v/ Mogens Hansen / Østergade 8 / 4700 Næstved / Tlf. 32117700 / www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

Salgsopstilling

RealMæglerne Næstved City ApS
v/ Mogens Hansen / CVR-nr. 36396598
Østergade 8 / 4700 Næstved
Tlf. 32117700 / 4700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/mogenshansen

REAL

Formularens 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: Assensvej 15, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 36125270
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

Dato: 29.11.2025



Beskrivelse:

Er I på jagt efter en bolig med masser af plads, gode indretningsmuligheder og en central beliggenhed? Så bør I tage et nærmere kig på denne store villa på Assensvej 15 i Næstved. Med hele seks værelser og to badeværelser tilbyder huset en fleksibel planløsning, der giver rig mulighed for at skabe hjemmets forskellige afdelinger – uanset om det er til børneværelser, hjemmekontor, gæsteværelser eller hobbyrum.

Køkkenet med god bord- og opbevaringsplads er pænt og velholdt og den tilstødende spise-stue skaber et naturligt samlingspunkt for familien. Her er der rig mulighed for både at lave mad og samles til hyggelige måltider. Den rummelige stue med højt til loftet og store vinduer giver masser af lys og den lyse udestue er perfekt til at udvide hjemmet og nyde året rundt.

To praktiske badeværelser sørger for, at familien nemt kan dele morgenerne, mens de mange værelser giver plads til både familieliv og individuelle behov. Der er gode opbevaringsmuligheder i form af faste skabe, og det store bryggers/hobbyrum giver ekstra plads til praktiske gøremål eller kreative projekter.

Udenfor får I glæde af en garage og et udhus, som giver både opbevaringsplads og mulighed for hobbyarbejde. Den rolige beliggenhed gør, at I får både privatliv og nem adgang til alle hverdagens nødvendigheder, da både skole, daginstitutioner, indkøb og offentlig transport ligger tæt på. Der er desuden kun få minutters kørsel til Næstved centrum.

Assensvej 15 er en bolig, der kombinerer funktionalitet, plads og beliggenhed i en samlet pakke. Her får I et hjem, hvor der er plads til både hverdagsliv, kreative idéer og hyggelige stunder.

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: Assensvej 15, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 36125270
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

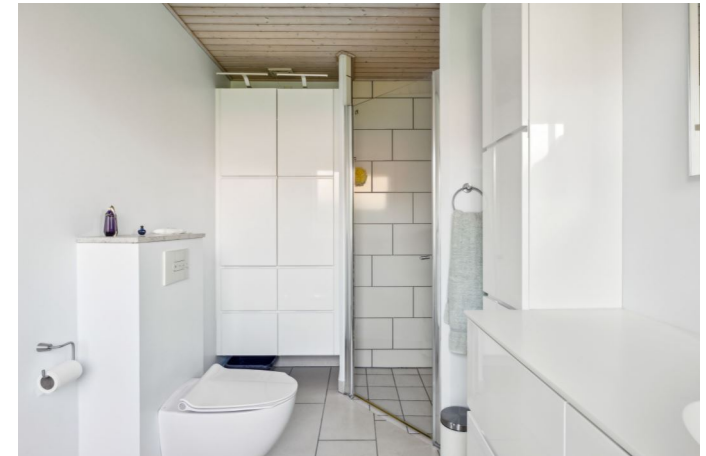
Dato: 29.11.2025



Køkken



Visualisering



Badeværelse



Værelse



Stue



Stue

Adresse: Assensvej 15, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 36125270
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

Dato: 29.11.2025



Værelse



Stue



Ejendommen



Have



Terrasse

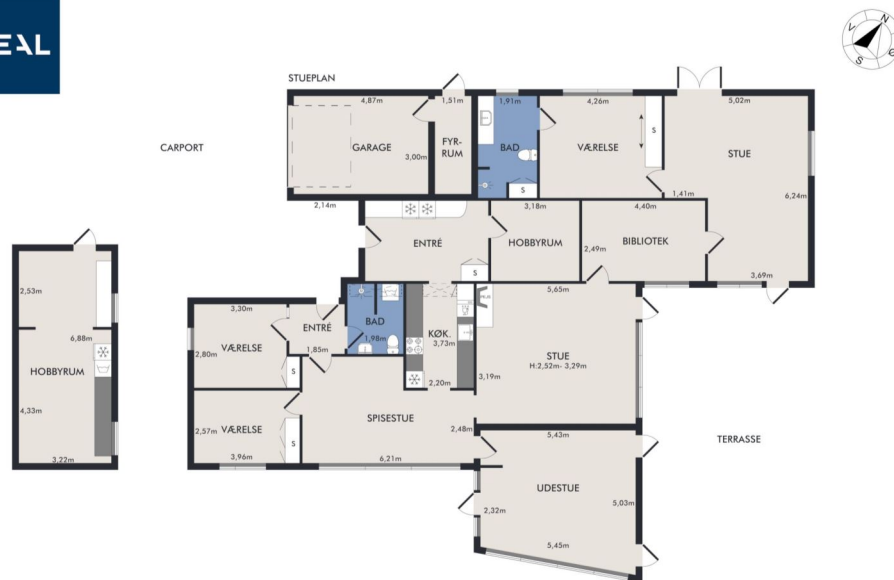


Terrasse

Adresse: Assensvej 15, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 36125270
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

Dato: 29.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Assensvej 15, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 36125270
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

Dato: 29.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	10 cg Åderup, Næstved Jorder
BFE-nr.:	5381902
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1965/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.344.000 kr.
Grundværdi:	1.086.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.875.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	868.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.277 m ²
Boligareal i alt:	182 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	25 m ²
Garage:	25 m ²
Carport:	29 m ²
Udhus:	21 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur, ovn og kogeplader, alle mrk. Elektrolux. Emhætte, mrk. ukendt. Køleskab, mrk. Elektrolux. Fryser, mrk. Elektrolux.
Opvaskemaskine, mrk. AEG. Vaskemaskine, mrk. AEG. Micorovn, mrk. Panasonic.
Følgende medfølger IKKE: Køleskab, mrk. Bauknecht.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Assensvej 15, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 36125270
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

Dato: 29.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 27.300 Forbrug: 24.020,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug: 21.758,89 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.
Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Olietank - allerede sløjft

Der forefindes en allerede sløjft olietank på ejendommen.
Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, således at køber fuldt ud bærer risikoen for en eventuel forurening fra olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

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: Assensvej 15, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 36125270
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

Dato: 29.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.564	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	8.514	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.763
Husforsikring	kr.	6.164	Tinglysningsskødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	4.014	I alt	kr.	3.026.613
Rottebekæmpelse	kr.	203			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

28.458

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.720 md./ 188.637 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.779 md./ 153.346 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: 29.11.2025
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:** Ejendomsmægleren kan dog henvise til Jyske Realkredit, Jyske Bank og Møns Bank.

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: Assensvej 15, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 36125270
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

Dato: 29.11.2025

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:

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/5% Obligationslån	Obligationslån	842.000	842.000	856.370	DKK	5	47.152	28,25	5,50	17.615		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

KOMMUNEPLAN 2021 for Næstved

Kommuneplaner, forslag:

Kommuneplan 2025 for Næstved

Rammeområde:

Nr. 1.3 B20.2 - Trekanten-Svendborgvej - 2021

Nr. 1.3 B20.2 - Trekanten-Svendborgvej - 2025

Kommuneplanstrategi:

Næstvedstrategien 2023-2035

Kommuneplanstrategi, forslag:

Turismetillæg til planstrategi 2016-27

Turismetillæg til Planstrategi 2016

Varmeforsyning:

Der er mulighed for kollektiv varmforsyning.

Ejendommen er beliggende i et område, hvor der er mulighed for kollektiv varmforsyning.

Forsyningsform: Fjernvarme

Område med forsyningsforbud, vedtaget

Ejendommen er beliggende i et område med forsyningsforbud mod: Naturgas og El.

Bevaringsværdi:

Ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger

Servitutter:

Ingen

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