

Salgsopstilling

Adresse: Anemonevej 72, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.295.000Sagsnr.: EK-0018-2642
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 31.08.2024



Beskrivelse:

Opdag denne perle af en familiebolig, beliggende i et attraktivt kvarter i Næstved, hvor hverdagen kan udfolde sig med både natur og byliv inden for rækkevidde. På Anemonevej 72 bydes I indenfor i et velholdt hjem, der med sine 192 kvadratmeter elegant kombinerer rummelighed og hygge.

Hjemmets hjerte er uden tvivl den rummelige stue på første sal, hvor loft til kip og store panoramavinduer skaber en luftig atmosfære og inviterer lyset indenfor. Herfra har I adgang til en vestvendt svalegangsaltan, der tilbyder en betagende udsigt over byen og Herlufsholmskoven - det perfekte sted at nyde aftensolen. Stueetagen byder på et lyst og indbydende køkken samt bryggers, begge moderniseret i 2010 med gulvarme for ekstra komfort. Stuen er et kapitel for sig med sit flotte vinduesparti, der sikrer et smukt vue til den frodige have.

Haven er en grøn oase, hvor gamle træer og velanlagte bede skaber hyggelige kroge til afslapning og leg. Her kan I nyde årstidernes skiften blandt rosenbuske og æbletræer, og det charmerende havehus er nybygget og man får mulighed for sætte sit et præg. Desuden tilbyder havehuset gode muligheder for kreative udfoldelser eller et fredfyldt fristed.

Med sin placering for enden af en rolig vej, er dette hjem ideelt for børnefamilien. Skole og daginstitutioner er blot en gåtur væk, og hverdagens indkøb klares nemt med supermarkedet i nærheden. Næstveds centrum og station er også inden for nem cykelafstand, hvilket gør pendling og byliv lettilgængeligt.

De seneste forbedringer inkluderer nyere vinduer i stue og soveværelse, som sikrer et energieffektivt hjem og en behagelig indendørsklima. Denne bolig er klar til at danne rammen om jeres næste kapitel, hvor komfort, natur og nærhed til byens tilbud går op i en højere enhed. Velkommen til Anemonevej 72 - et hjem, der venter på at blive fyldt med liv og glade dage.

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: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Anemonevej 72, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: EK-0018-2642
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

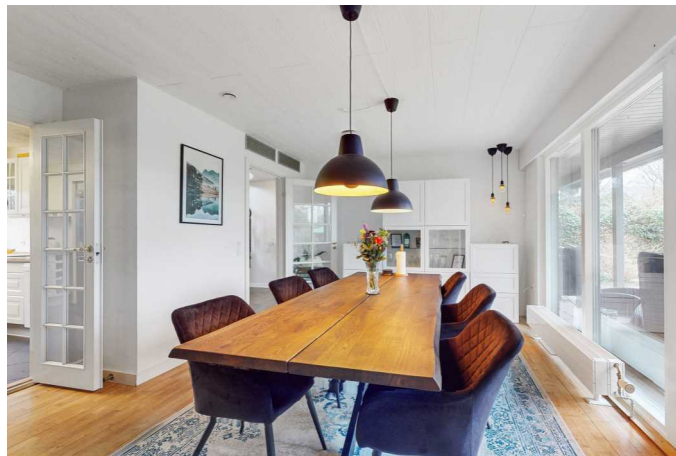
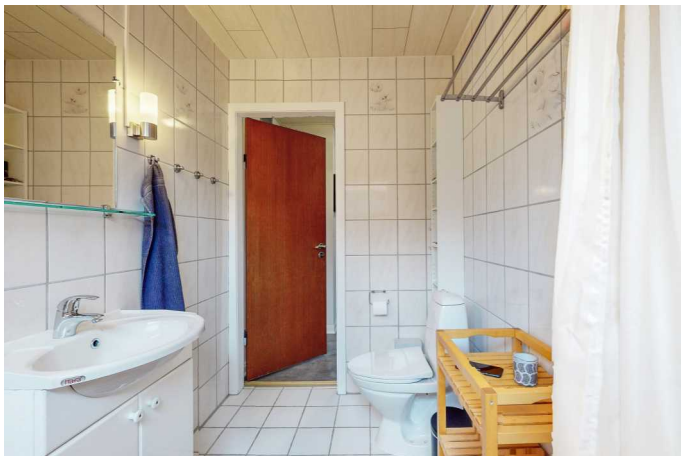
Dato: 31.08.2024



Adresse: Anemonevej 72, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: EK-0018-2642
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

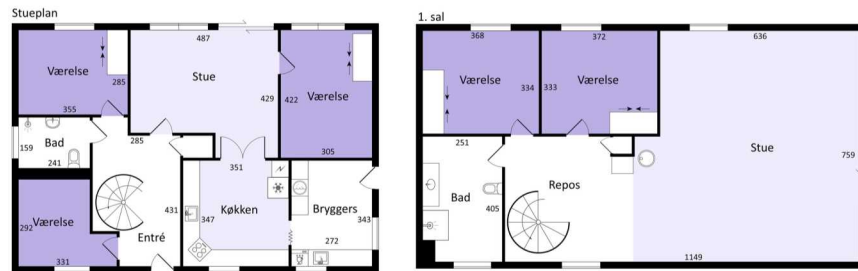
Dato: 31.08.2024



Adresse: Anemonevej 72, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: EK-0018-2642
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Anemonevej 72, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.295.000Sagsnr.: EK-0018-2642
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Næstved
Matr.nr.:	7 fb Holsted By, Herlufsholm
BFE-nr.:	2521554
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed (Naturgas)
Opført/ombygget år:	1964/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.002.000 kr.
Grundværdi:	830.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.601.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	664.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk**Arealer***

Grundareal udgør:	868 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	102 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	90 m ²
Boligareal i alt:	192 m ²
Andre bygninger:	41 m ²
- heraf Garage	22 m ²
- heraf Carport	7 m ²
- heraf Udhus	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Lokalplaner:**

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:KOMMUNEPLAN 2021
Primulavej-Irisvej-Bellisvej-Anemonevej**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 12.07.1962 lbnr. 917085-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 2 lyst d. 18.11.1992 lbnr. 24263-28 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 28_E-N_199

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** Nej**Tilbehør:**

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

Vaskemaskine - AEG

Tørretumbler - Bosch/Siemens

Opvaskemaskine - Bosch/Siemens

Amerikaner køle/fryseskab m vand og is dispenser dør i dør - LG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Anemonevej 72, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.295.000Sagsnr.: EK-0018-2642
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 31.08.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Ida Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:**Årligt varmekonsum:**

Udgift kr.: 10.177 Forbrug: 1.817,30 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed (Naturgas)
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste års forbrug er kr. 9.273,34,- Sælgers seneste års forbrug var 1.485 m³.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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 i 2024.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes en brændeovnen i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg · 71 96 08 08 · info@estaldo.com
CVR 4041 5807

Adresse: Anemonevej 72, 4700 Næstved
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: EK-0018-2642
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 31.08.2024

Adresse: Anemonevej 72, 4700 Næstved
 Kontantpris: kr. 2.295.000

 Sagsnr.: EK-0018-2642
 Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.168	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	12.198	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Husforsikring	kr.	3.969	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	3.868	I alt	kr.	2.318.650
Rottebekæmpelse, 2023	kr.	104			

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

28.306

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/nettoydelser 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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.943 md./ 155.315 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.357 md./ 124.283 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: 31.08.2024 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

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Anemonevej 72, 4700 Næstved
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: EK-0018-2642
 Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 31.08.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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