

REAL



## Næstvedvej 40 - Bårse, 4720 Præstø

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>163</b>
Kontant	<b>2.795.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>294</b>
Ejerudgift	<b>2.359</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.695</b>
Byggeår/ombygget	<b>1936/1997</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **610-4445**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / [www.realmaeglerne.dk/præstø](http://www.realmaeglerne.dk/præstø)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Næstvedvej 40 - Bårse, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4445  
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 06.07.2026



### UNIK MULIGHED FOR ERHVERV OG BOLIG

På Næstvedvej 40 udbydes nu en særdeles velholdt og moderniseret ejendom med attraktiv kombination af erhverv og bolig – ideel til dig, der ønsker at drive forretning og samtidig bo under samme tag i komfortable og opdaterede rammer.

Ejendommen er beliggende i de tidligere, velkendte lokaler fra Bårse Bageren – med veletableret historik og stærk lokal tilknytning, hvilket giver et solidt fundament for både butik, café, klinik, catering, eller anden erhvervsaktivitet. Beliggenheden er synlig og lettilgængelig med gode parkeringsforhold og offentlig transport lige i nærheden.

Erhvervsdelen er klar til drift fra dag ét. De fødevaregodkendte erhvervslokaler fremstår i særdeles flot stand og er opdateret med stor strømkapacitet samt separat forsyning af el, vand og varme (etableret i 2022/2023), hvilket muliggør effektiv drift og opdeling mellem bolig og erhverv.

### 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: Kim K Pedersen

Adresse: Næstvedvej 40 - Bårse, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4445  
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 06.07.2026

### **UNIK MULIGHED FOR ERHVERV OG BOLIG – FULDT MODERNISERET EJENDOM MED CENTRAL BELIGGENHED I BÅRSE**

Lokalerne er oplagte til en lang række formål, og med den høje eksponeringsværdi mod Næstvedvej samt parkeringspladser direkte foran ejendommen, er kundegrundlaget lige uden for døren. Ejendommen er desuden sikret med overvågningssystem, alarm og IHC-lys-styring, hvilket giver tryghed og effektiv drift.

Energivenlig og moderne bolig på tre plan. Boligdelen fordeler sig over tre etager og byder på moderne komfort og masser af plads. Her får I blandt andet fire værelser, et badeværelse og et gæstetoilet, rummelige opholdsrum samt en stor, anvendelig kælder. Boligen er opdateret med blandt andet bambusgulve, lydisolerede vægge og vinduer, og opvarmningen sker via luft-til-luft-varmepumper, solfanger og nyt pillefyr (2023) – hvilket sikrer et fremragende energimærke og lave driftsomkostninger.

Beliggenhed med optimale forbindelser og en grund på 1.695 m<sup>2</sup>, som rummer både en dejlig privat baghave og gode parkeringsmuligheder til kunder og ansatte. Der er blot få minutters kørsel til motorvejsnettet, og bussen mod både Næstved og Præstø stopper tæt på. Indkøb, daginstitution og idrætsfaciliteter ligger i gåafstand, hvilket gør ejendommen ideel for både erhverv og familieliv.

Her får du en sjælden mulighed for at forene bolig og erhverv i én og samme ejendom, i gennemført kvalitet og med fuld opdeling og energirigtige løsninger. Perfekt til den selvstændige erhvervsdrivende, iværksætteren, det lille firma – eller som investeringsejendom med potentiale for både udlejning og egen drift.

Kontakt os i dag for en fremvisning – mulighederne her er mange, og beliggenheden gør forskellen.

Adresse: Næstvedvej 40 - Bårse, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4445  
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

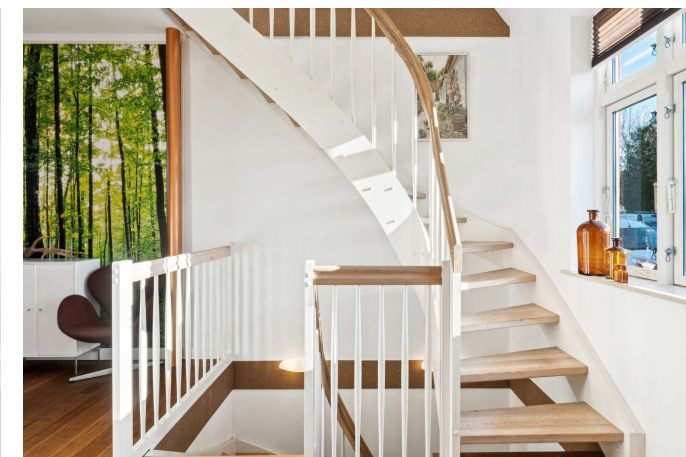
Dato: 06.07.2026



Adresse: Næstvedvej 40 - Bårse, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4445  
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

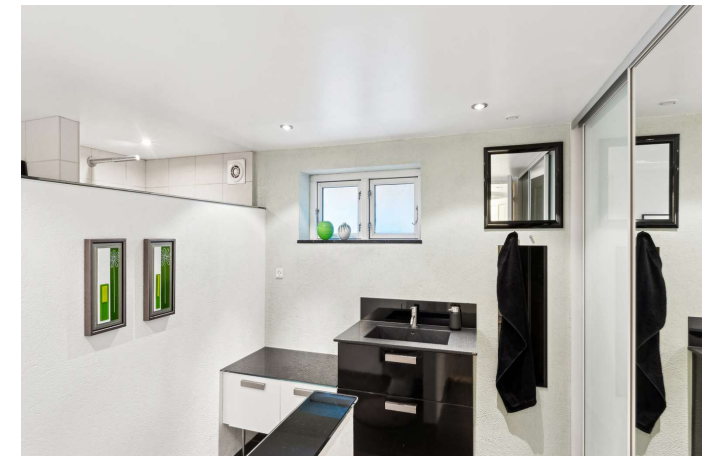
Dato: 06.07.2026



Adresse: Næstvedvej 40 - Bårse, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4445  
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

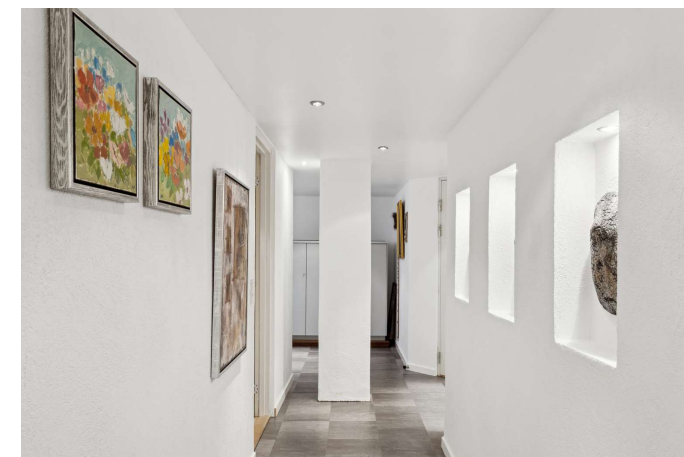
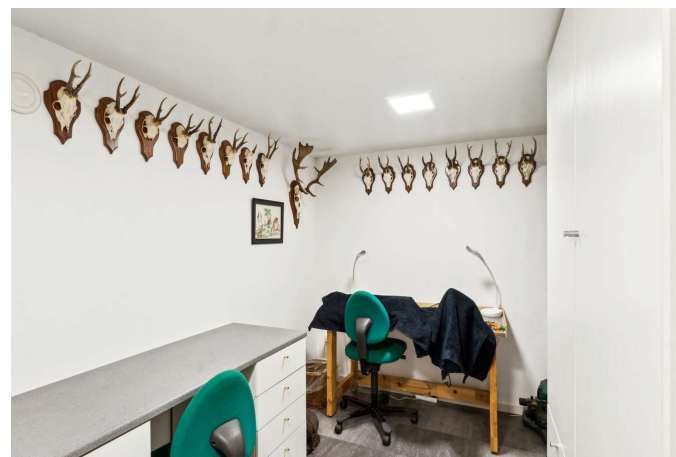
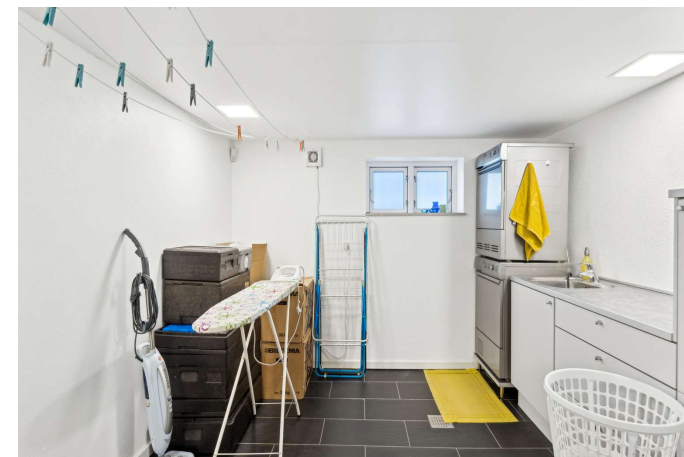
Dato: 06.07.2026



Adresse: Næstvedvej 40 - Bårse, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4445  
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

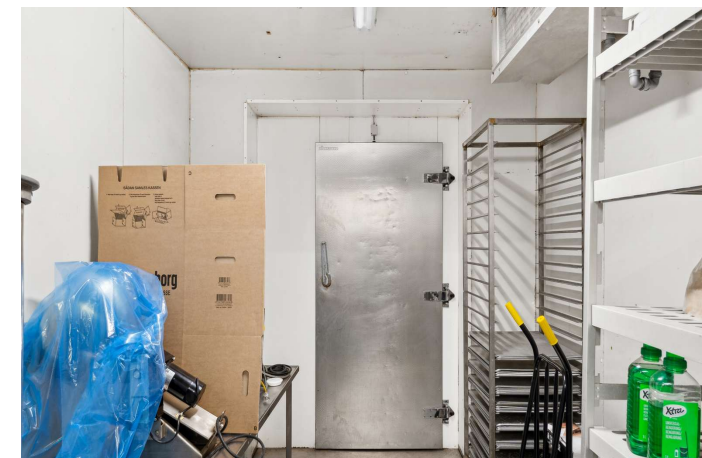
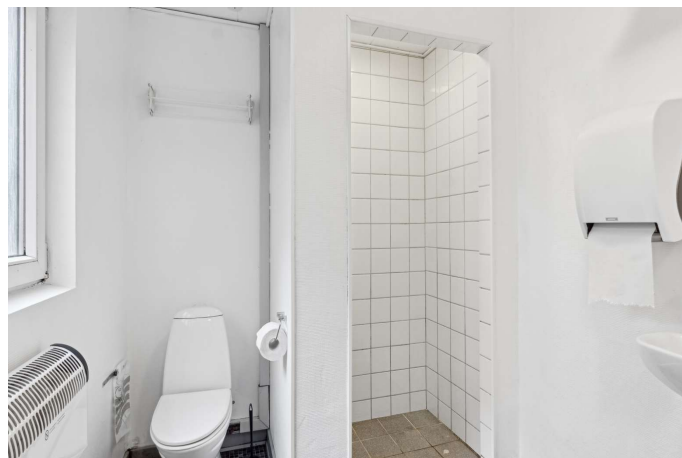
Dato: 06.07.2026



Adresse: Næstvedvej 40 - Bårse, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4445  
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 06.07.2026



Adresse: Næstvedvej 40 - Bårse, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4445  
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 06.07.2026



Adresse: Næstvedvej 40 - Bårse, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4445  
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 06.07.2026



1. sal

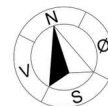




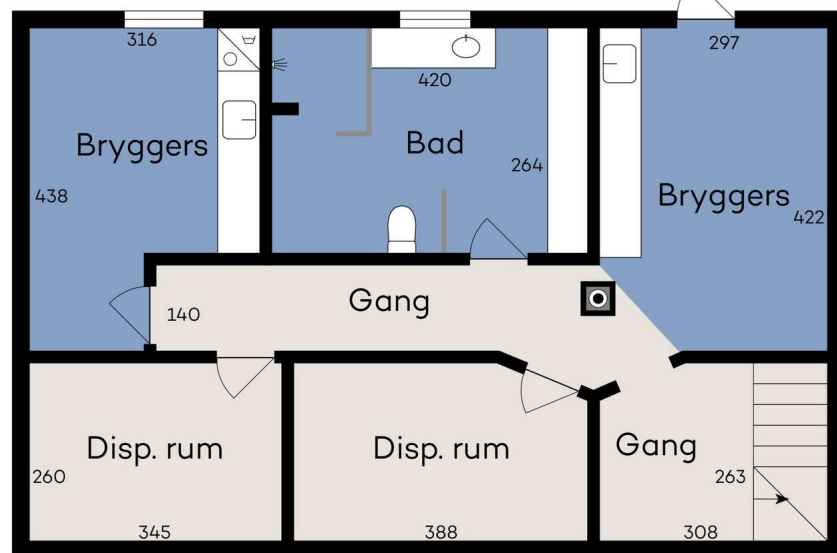
Adresse: Næstvedvej 40 - Bårse, 4720 Præstø  
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4445  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.359

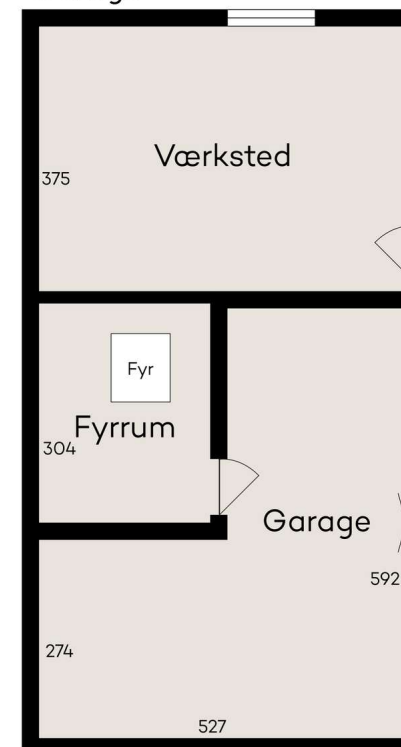
Dato: 06.07.2026



Kælder



Garage

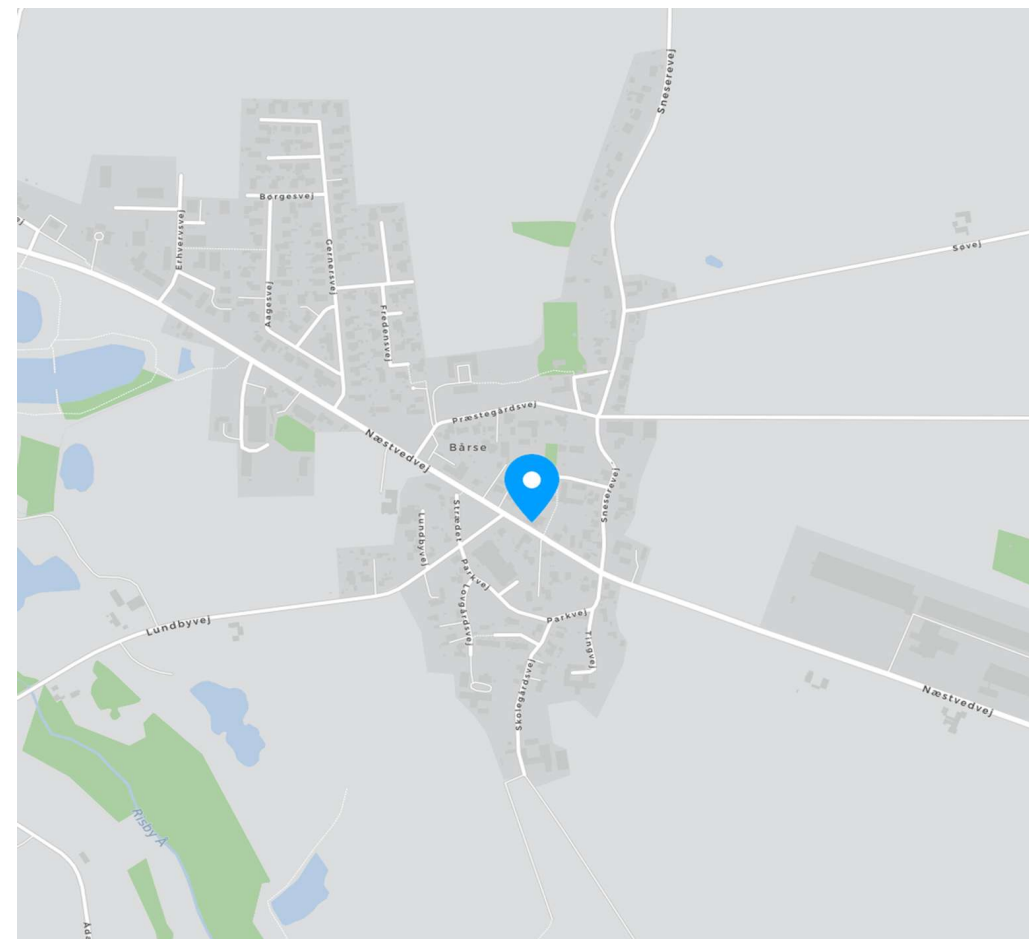
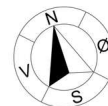




Adresse: Næstvedvej 40 - Bårse, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4445  
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

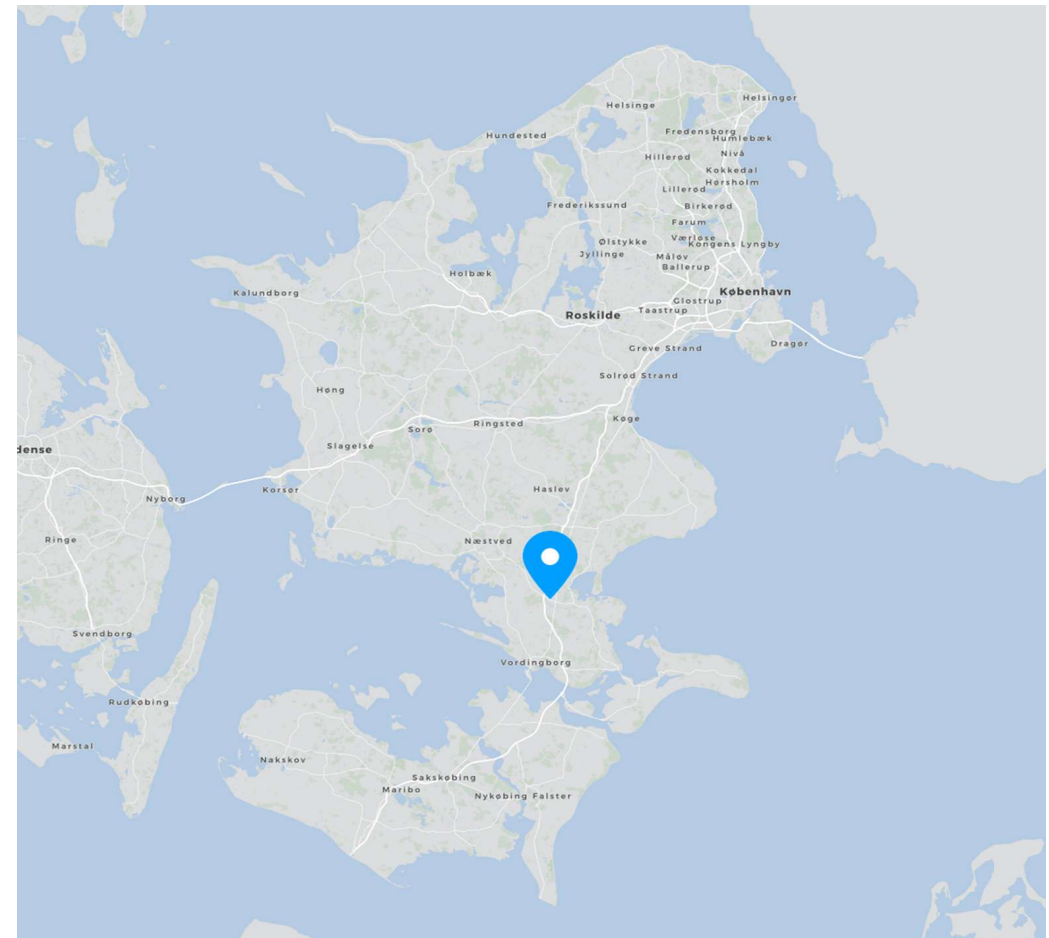
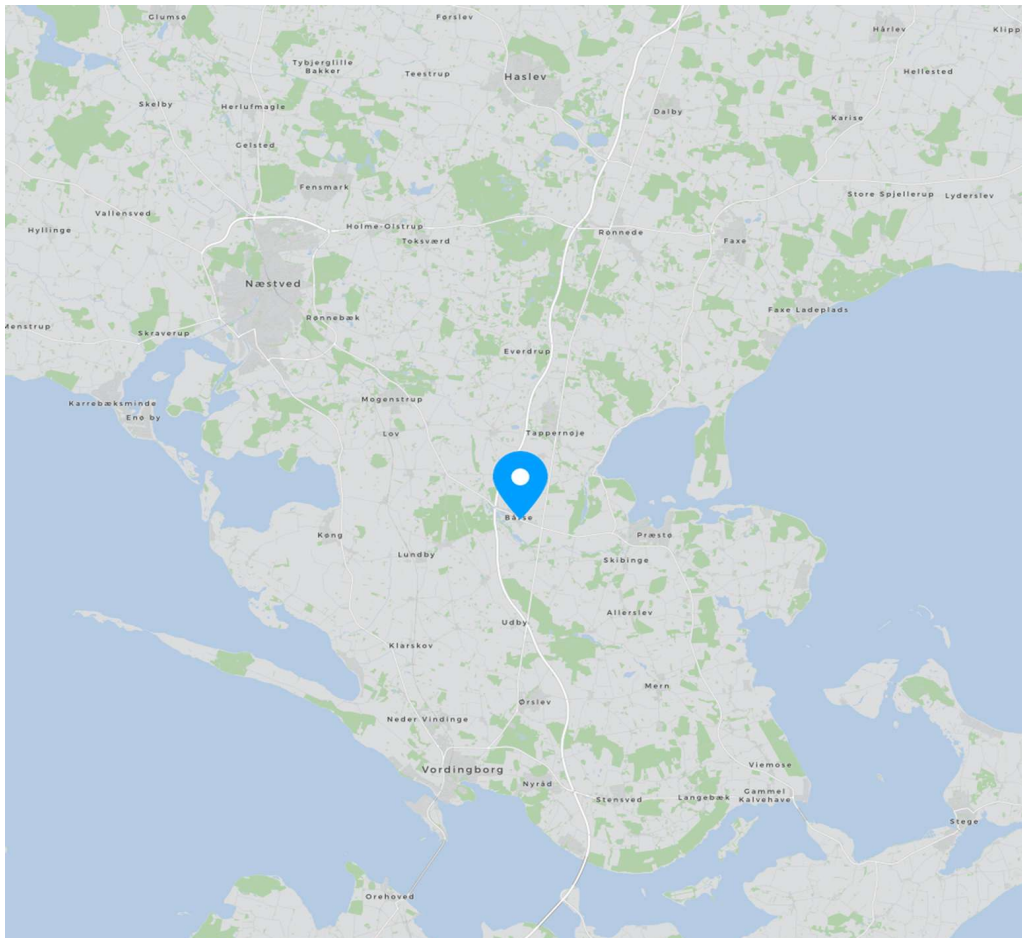
Dato: 06.07.2026



Adresse: Næstvedvej 40 - Bårse, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4445  
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 06.07.2026



Adresse: Næstvedvej 40 - Bårse, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4445  
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 06.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Bolig/Erhverv  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 13f Bårse By, Bårse  
BFE-nr.: 2541250  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1936/1997

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.695 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 163 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 90 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal: 294 m<sup>2</sup>  
Garage: 58 m<sup>2</sup>  
Udhus: 25 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2023  
Ejendomsværdi: 1.700.000  
Grundværdi: 817.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 792.000  
Grundlag for grundskyld: 653.600

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 28.11.1889 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 19.04.1956 - Dok om byggelinier mv.
- Nr. 3: 24.11.1964 - Dok om adgangsbegrænsning mv.
- Nr. 4: 08.01.1986 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, sti mv
- Nr. 5: 07.01.1987 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**Planer**

Kommuneplan - B 02.01 Boligområde Bårse  
Kommuneplan C 02.01 - Centerområde Bårse  
Lokalplan 59 - Centerområde i Bårse

Tilbehør:

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

SIEMENS opvaskemaskine, SIEMENS indbygningsovn, SIEMENS kombiovn, SIEMENS køle-/fryseskab, SIEMENS keramisk el-kogeplade samt THERMEX emhætte. Følgende medfølger ikke: ASKO vølund vaskemaskine ASKO VØLUND tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Næstvedvej 40 - Bårse, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4445  
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 06.07.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til police

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

#### Lettere forurening

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

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 28.600 Forbrug: 4 ton  
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Træpillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Luft-til-/luft varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Træpillefyr, solvarmeanlæg, METRO vandvarmer og luft/luft varmepumpe. Jf. energimærke er varmeforbrug beregnet til træpiller kr. 8.000 + kr. 20.600 til opvarmning ved el.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

#### 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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Næstvedvej 40 - Bårse, 4720 Præstø  
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4445  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 06.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.039	Kontantpris	kr. 2.795.000
Grundskyld	kr.	8.824	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 18.650
Renovation	kr.	2.937	I alt	kr. 2.813.650
Skorstensfejning	kr.	565	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Rottebekæmpelse	kr.	268		
Husforsikring	kr.	11.677		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.310		

**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: Næstvedvej 40 - Bårse, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4445  
Ejerudgift/md.: kr. 2.359

Dato: 06.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 300.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 600.000  
Nr. 8: hovedstol kr. 899.000  
Nr. 9: hovedstol kr. 636.000  
Nr. 10: hovedstol kr. 361.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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

Vi er en veletableret ejendomsmæglervirksomhed med mange års erfaring inden for branchen, hvilket bringer betydelige fordele for både vores sælgere og købere. Siden vores etablering i 1997 arbejder vi dagligt for vores slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en helt ekstraordinær aktivitet, hvorefter der i 2022 viste sig en tydelig afmatning både i antal handler og i salgspriserne. Heldigvis viste 2023 allerede vejen til et mere stabilt boligmarked i overensstemmelse med det normale og en optur har igen holdt sit indtog i 2024 og 2025. Vi fastholder derfor et højt tempo i 2026 til glæde for vores kunder og vi har nu rundet 2.569 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk