

REAL



Næstvedvej 40, Bårse, 4720 Præstø

Ejd. type	Bolig/Erhverv	Bolig m2	163
Kontantpris	2.995.000	Erhverv m2	294
Ejerudgift	2.359	Grund m2	1.695
Byggeår/ombygget	1936/1997	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4445**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

Salgsopstilling

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: Næstvedvej 40, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.995.000

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

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

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. 2.995.000

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

Dato: 30.01.2026

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

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.

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 m², 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.

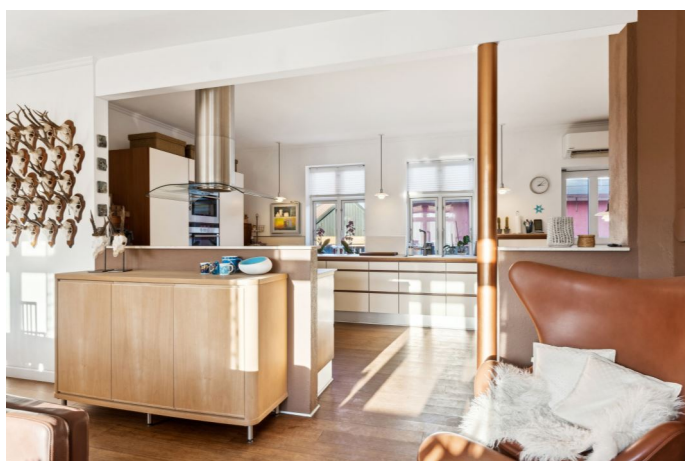
Her får du en sjælden mulighed for at forene bolig og erhverv i én og samme ejendom, i gennemført kvalitet og med fuld opdeling og energirigtige løsninger. Perfekt til den selvstændige erhvervsdrivende, iværksætteren, det lille firma – eller som investeringsejendom med potentiale for både udlejning og 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. 2.995.000

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

Dato: 30.01.2026



Adresse: Næstvedvej 40, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.995.000

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

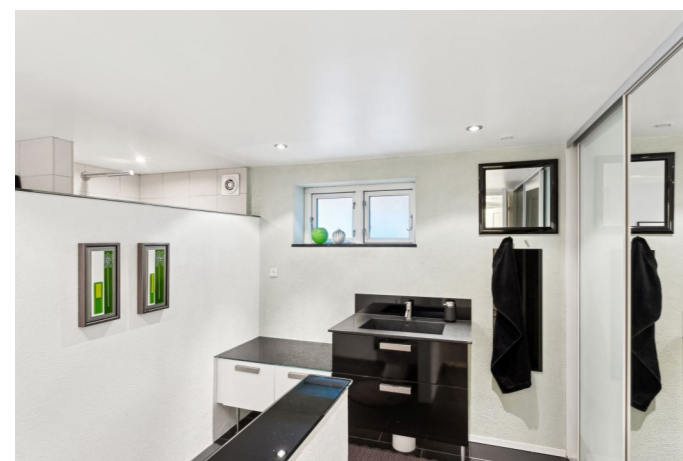
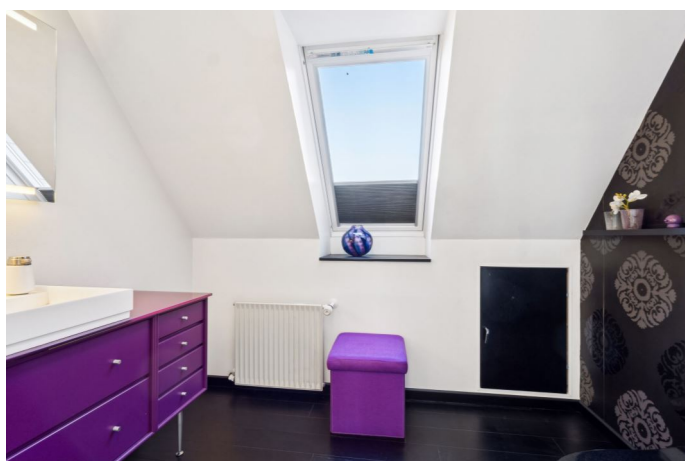
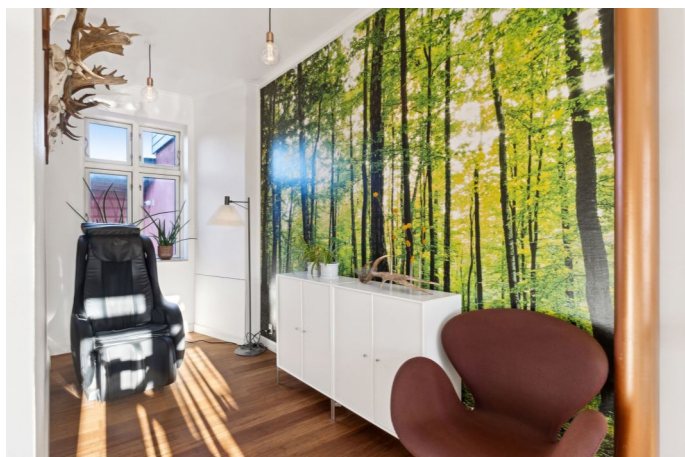
Dato: 30.01.2026



Adresse: Næstvedvej 40, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.995.000

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

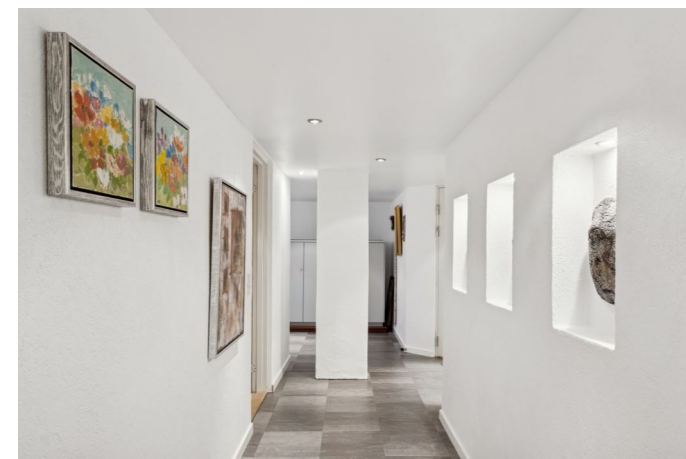
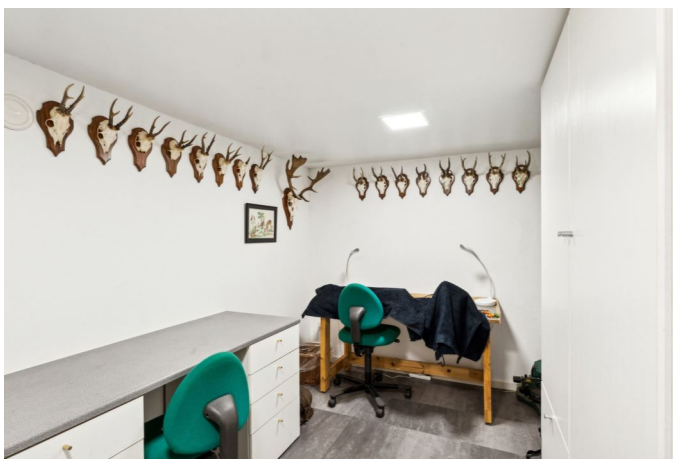
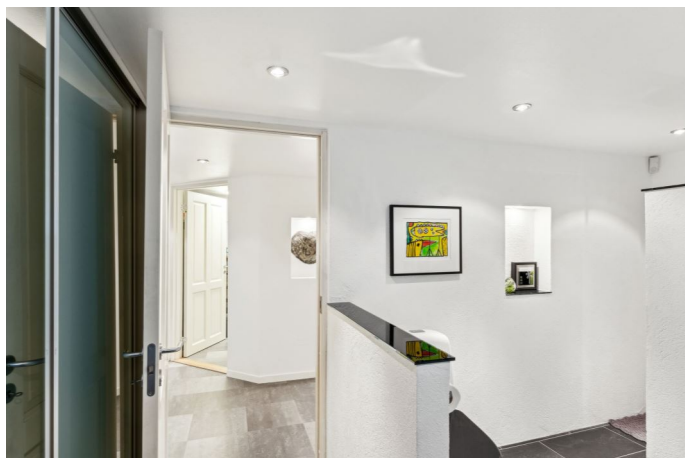
Dato: 30.01.2026



Adresse: Næstvedvej 40, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.995.000

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

Dato: 30.01.2026



Adresse: Næstvedvej 40, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.995.000

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

Dato: 30.01.2026



Adresse: Næstvedvej 40, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.995.000

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

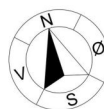
Dato: 30.01.2026



Adresse: Næstvedvej 40, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.995.000

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

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



1. sal

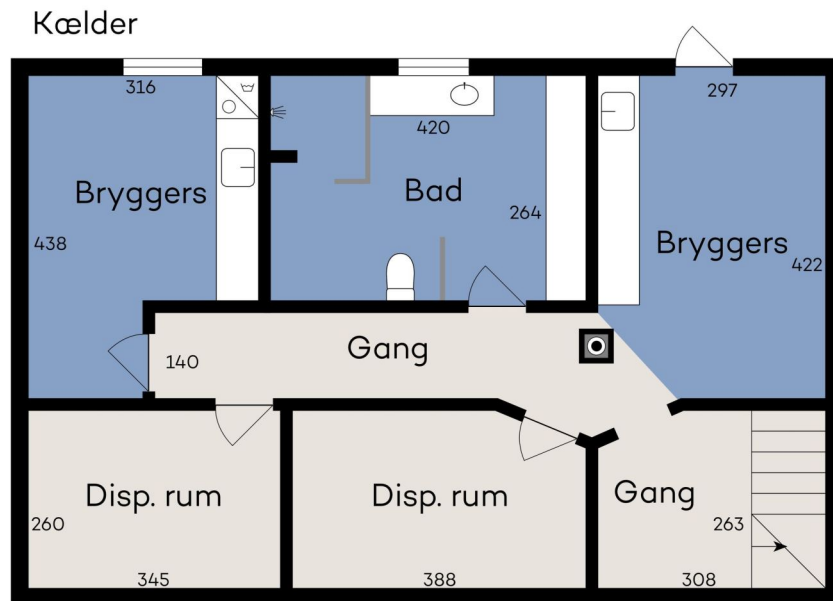
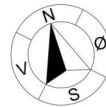


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Næstvedvej 40, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.995.000

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

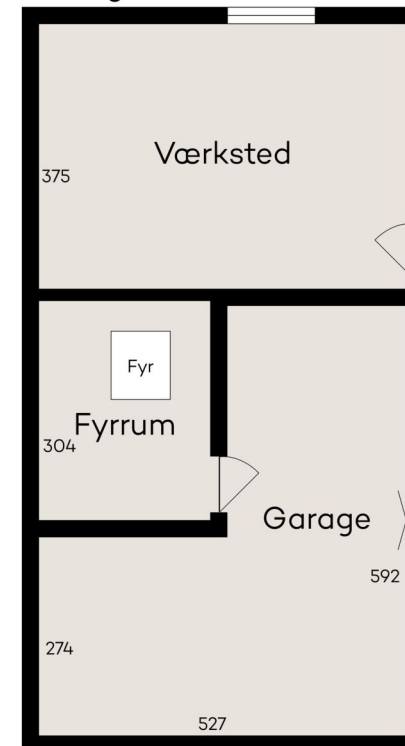
Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Garage

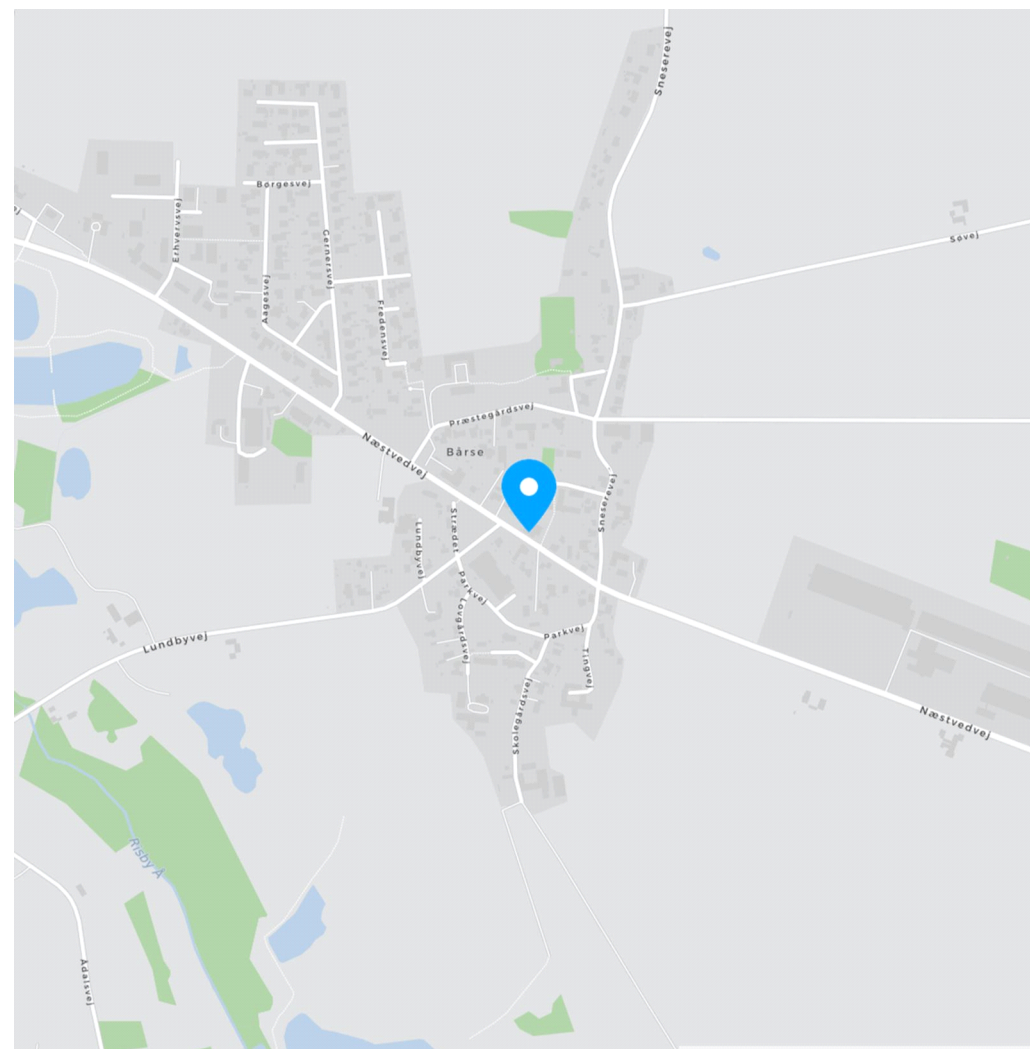


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Næstvedvej 40, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.995.000

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

Dato: 30.01.2026

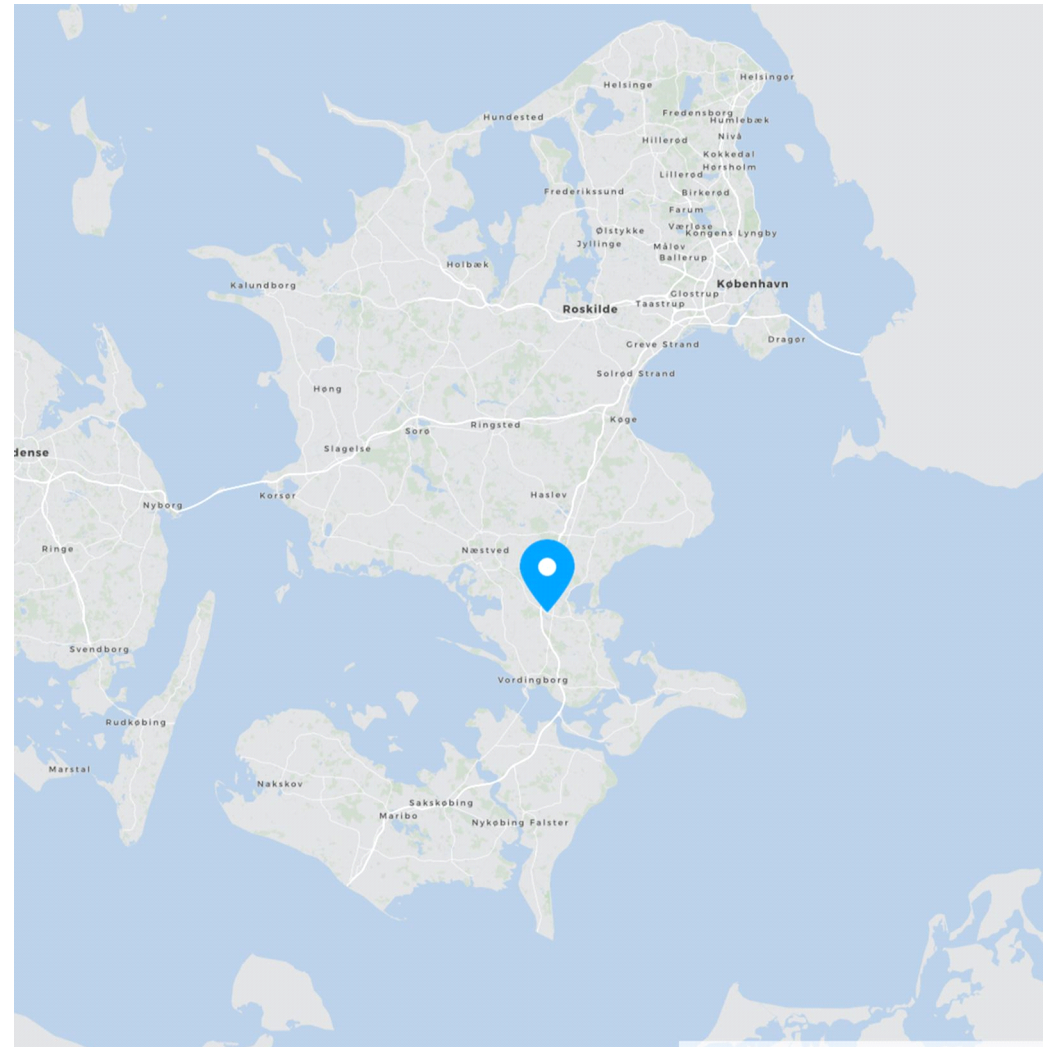
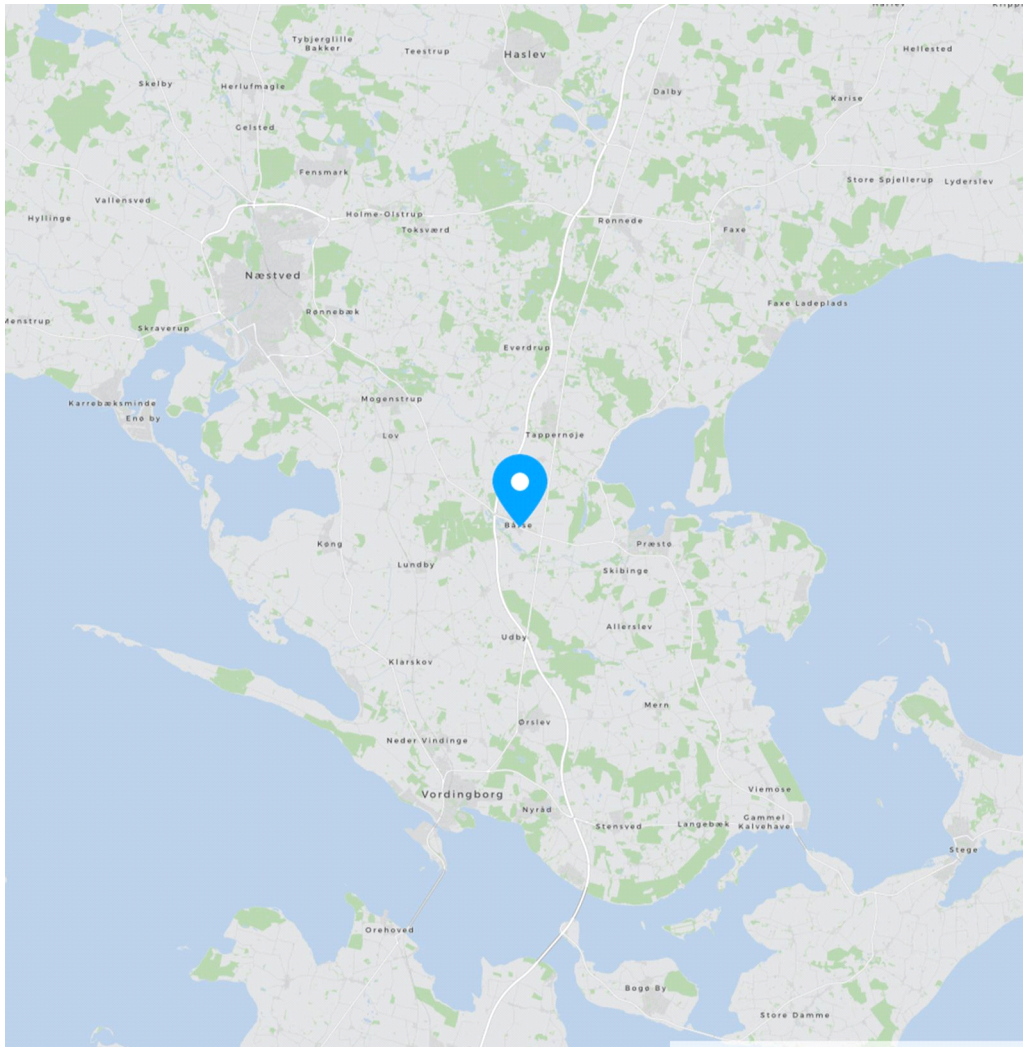


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Næstvedvej 40, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.995.000

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

Dato: 30.01.2026





Adresse: Næstvedvej 40, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.995.000

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

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Bolig/Erhverv
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	13 f Bårse By, Bårse
BFE-nr.:	2541250
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Træpillefyr
Opført/ombygget år:	1936/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	1.695 m ²
Erhvervsareal:	294 m ²
Boligareal i alt:	163 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	43 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	90 m ²
Garage:	33 m ²
Udhus:	25 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 28.11.1889 lbnr. 914522-28 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 19.04.1956 lbnr. 914569-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv. Filnavn: 28_A-P_294
Nr. 3 lyst d. 24.11.1964 lbnr. 914570-28 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv. Filnavn: 28_A-P_294
Nr. 4 lyst d. 08.01.1986 lbnr. 755-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, sti mv
Nr. 5 lyst d. 07.01.1987 lbnr. 553-28 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 28_B-P_47

Kommuneplan: B 02.01 Boligområde Bårse
C 02.01 Centerområde Bårse

Lokalplan: 59 Centerområde 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.

Adresse: Næstvedvej 40, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.995.000

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

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til police

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Alm. Brand Forsikring A/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 28.600 Forbrug: 3,50 ton
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Solvarmeanlæg + varmepumpe luft/luft
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
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.

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:

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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.



Adresse: Næstvedvej 40, Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.995.000

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

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.039	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	8.824	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Husforsikring	kr.	11.677	I alt	kr.	3.014.850
Renovation	kr.	2.937	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.		
Skorstensfejning	kr.	565			
Rottebekæmpelse	kr.	268			
Ejerudgift i alt 1 år		28.310			

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 15.842 md./ 190.104 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.050 md./ 156.599 år v/24,50%
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:

30.01.2026
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:** Ingen.

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. 2.995.000

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

Dato: 30.01.2026

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:

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
Nykredit/3,5% Obligationslån	Obligationslån	13.747	13.747	18.430	DKK	3,47	13.940	0,25	-1,00			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

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 har vi benyttet et slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". År efter år fastholder vi et højt tempo til glæde for både købere og sælgere. Vi har nu rundet 2.529 solgte ejendomme og bibeholder stadig en markant høj anbefaling blandt sælgerne på boligsiden.dk.