



REAL



Vesterbro 11B, 4720 Præstø

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m ²	930
Kontant	675.000		
Ejerudgift	398		

Sagsnr. **610-4278**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / www.realmæglerne.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: Vesterbro 11B, 4720 Præstø
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 675.000

Sagsnr.: 610-4278
Ejerudgift/md.: kr. 398

Dato: 02.04.2026



ATTRAKTIV BYGGEGRUND CENTRALT I PRÆSTØ

Sjældnen og attraktiv helårsgrund på 930 m², beliggende helt i centrum af købstaden Præstø og derved gå afstand til stort set alt i købstaden, herunder stort udbud af dagligvarebutikker, byens charmerende handelsstrøg, folkeskole, privat skole, sport, biograf, kultur, rigt udvalg af spisesteder inkl. Michelin, stranden med badebro og en livlig lystbådehavn. Busterminal med bus mod Vordingborg, Stege, Næstved og Køge, ligesom København kan nås på under 1 time via motorvejs afkørsel 39 ved Bårse. Her kan du kombinere dine behov for by liv med frisk luft og egnens smukke natur - hvor Præstø Fjord naturligvis er helt fantastisk.

Køber skal ved bebyggelse selv afholde hovedspildevandsbidrag overfor Vordingborg Forsyning, indskud til vandværk overfor Vordingborg Forsyning, investeringsbidrag til CERIUS for el og indskud til Præstø Fjernvarme.

Tæt lav - etagebebyggelse. Bebyggelse af grundstykket skal ske i henhold til bestemmelserne i kommuneplan C 16.03 Centerområde Vesterbro som er udlagt til centerområde til offentlig og privat service, administration, butikker samt helårsboliger.

Bebyggelsen langs Vesterbro skal opføres som sluttet bebyggelse i maksimalt 2½ etage med en gesimshøjde på maksimalt 6,5 meter.

Grundstykket er beliggende i byzone med en maksimal bebyggelsesprocent på hele 65% og en maksimal højde på 11 meter.

På grunden er yderligere opført udhus/garage på 40 m².

Ideelt grundstykke for en investor til og opføre en udlejningsejendom eller for familien der vil bygge et nyt hus i centrum af købstaden, hvor køber selv vælger byggefirma.

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: Brian Christiansen

Adresse: Vesterbro 11B, 4720 Præstø
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 675.000

Sagsnr.: 610-4278
Ejerudgift/md.: kr. 398

Dato: 02.04.2026



Adresse: Vesterbro 11B, 4720 Præstø
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 675.000

Sagsnr.: 610-4278
Ejerudgift/md.: kr. 398

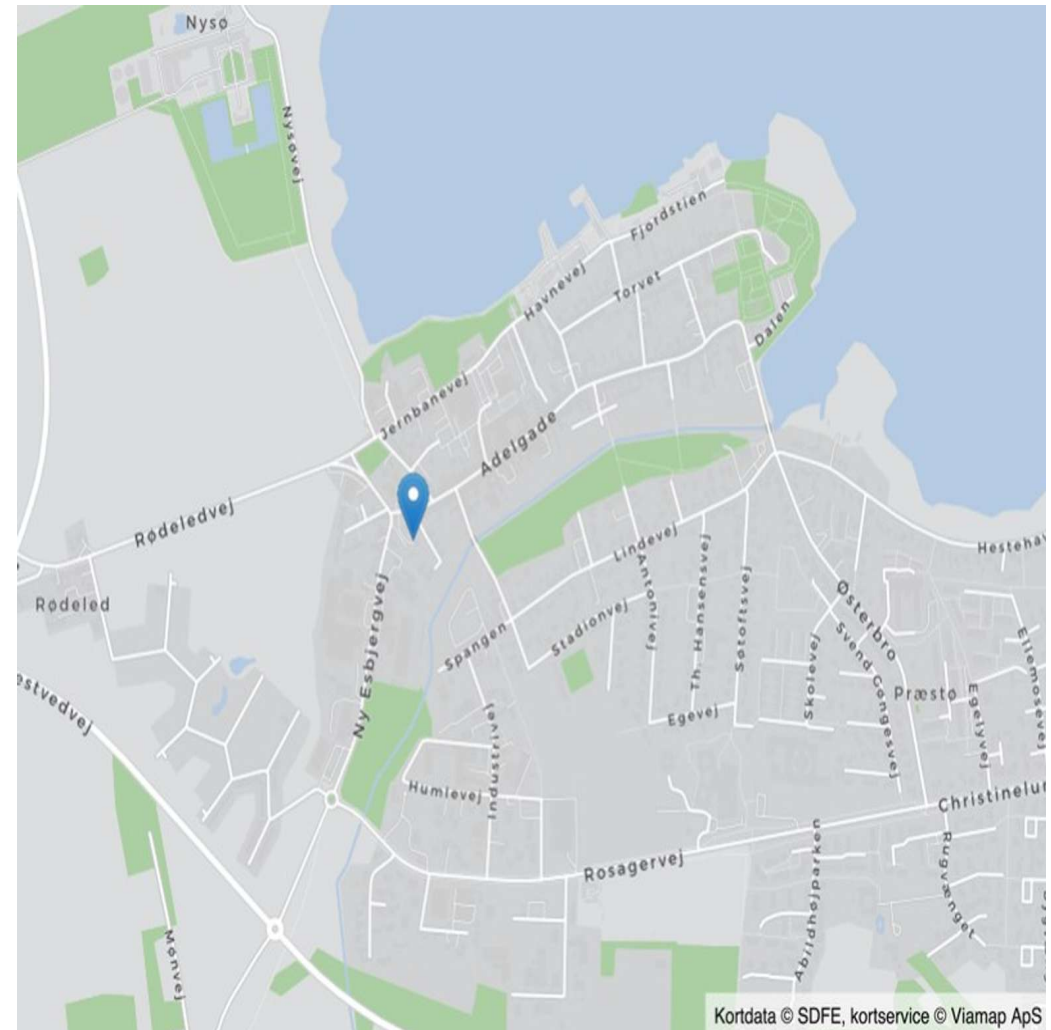
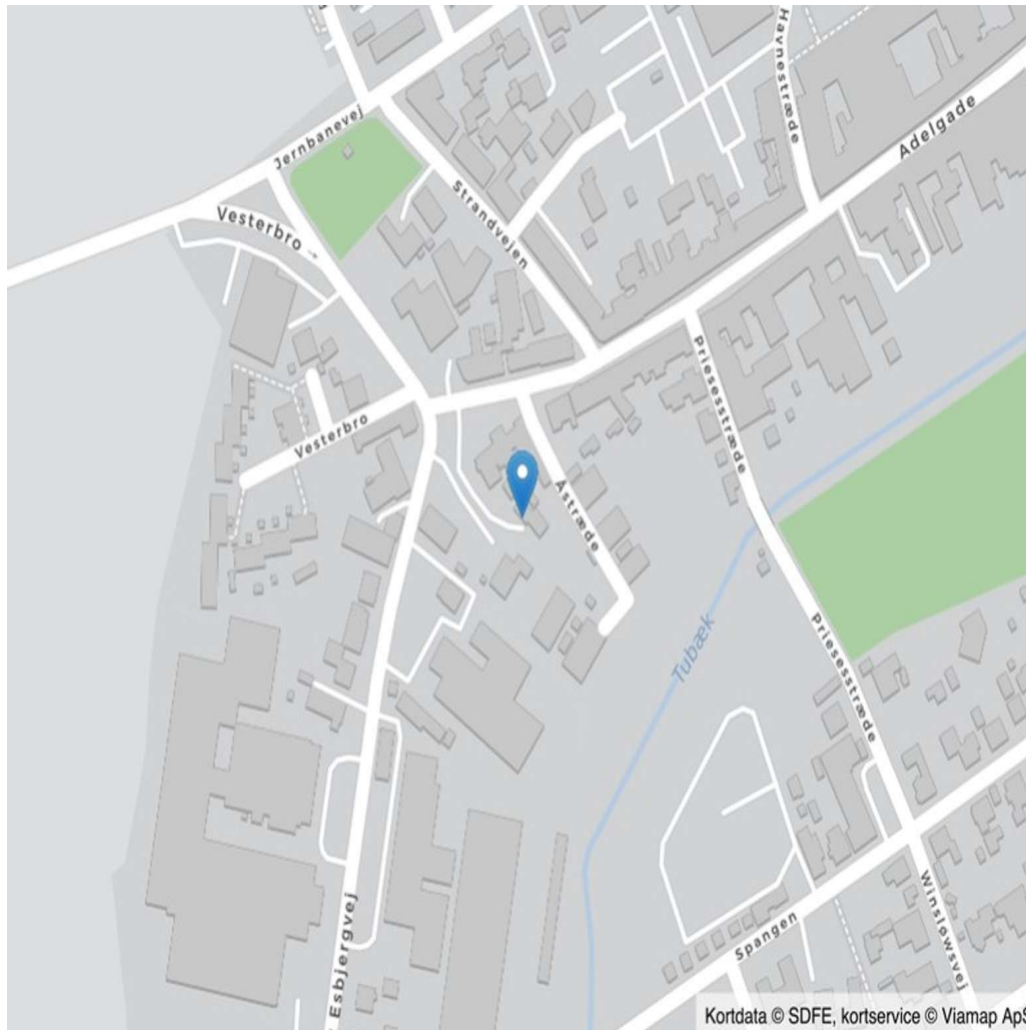
Dato: 02.04.2026



Adresse: Vesterbro 11B, 4720 Præstø
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 675.000

Sagsnr.: 610-4278
Ejerudgift/md.: kr. 398

Dato: 02.04.2026



Adresse: Vesterbro 11B, 4720 Præstø
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 675.000

Sagsnr.: 610-4278
Ejerudgift/md.: kr. 398

Dato: 02.04.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til:

Kommune:

Matr.nr.:

BFE-nr.:

Parcel nr.:

Zonestatus:

Vand:

Vej:

Kloak:

Helårsgrund

Vordingborg

1bz Nysø Hgd., Præstø Jorder

100258627

Byzone

Ingen vandforsyning

Offentlig vej

Intet afløb

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023

Grundværdi: 436.000

Grundlag for grundskyld: 348.800

Arealer

Grundareal udgør: 930 m²

- heraf vej 21 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om byggelinier mv 28_A-P_20

Servitut nr. 2 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

Servitut nr. 3 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, tillige akt Z122, Ikke til hinder for prioritering 28_D-P_517

Servitut nr. 4 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan C 16.03 - Centerområde Vesterbro

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Vesterbro 11B, 4720 Præstø
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 675.000

Sagsnr.: 610-4278
Ejerudgift/md.: kr. 398

Dato: 02.04.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 30.000.

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 20.000.

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 45.000.

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Vesterbro 11B, 4720 Præstø
 Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 675.000

Sagsnr.: 610-4278
 Ejerudgift/md.: kr. 398

Dato: 02.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Grundskyld	kr.	4.709	Kontantpris	kr.	675.000
Rottebekæmpelse	kr.	65	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.950
			I alt	kr.	680.950
			<p>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.</p> <p>Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".</p>		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	4.774			

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: Vesterbro 11B, 4720 Præstø
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 675.000

Sagsnr.: 610-4278
Ejerudgift/md.: kr. 398

Dato: 02.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatterEjendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

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.

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 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 2.489 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk