



REAL

Neblevej 20 - Gederød By, 4720 Præstø

Ejd. type	Landejendom	Bolig m ²	296
Kontant	4.350.000	Andre bygninger	214
Ejerudgift	2.473	Grund ha	7,5110
Byggeår/ombygget	1725/1979	Energimærke	D + D

Sagsnr. **610-4776**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Neblevej 20 - Gederød By, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 610-4776
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

Dato: 15.08.2026



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: Nebblevej 20 - Gederød By, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 610-4776
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

Dato: 15.08.2026

FANTASTISK LANDSTED - SJÆL - CHARME - ATMOSFÆRE - 7,5 HA

I flotte og fredelige landskaber lidt syd for Præstø finder I denne charmerende landejendom. Hovedhuset fra 1725 er stråttækt og indrettet med sans for stedets høje alder. Her er masser af plads både inde og ude, så mulighederne spænder fra flergenerationskollektiv til hestehold og økologisk dyrkning. Velkommen til.

Adressen hedder Nebblevej 20, og fra jeres kommende bopæl har I først og fremmest nem adgang til smuk natur og skov. Den overkommelige distance til Præstø kan tilbagelægges på fem minutter i bil, og nogenlunde samme afstand har I til hverdagsforholdene såsom skole, pasningstilbud og indkøb.

Hovedhuset fremstår udefra med stort bindingsværk og hvide tavler. Inden døre mødes I af et markant opholdsrum med stue og køkken i åben forening. På gulvet ses røde klinker, og foruden de to brændeovne er også køkkenets stil fornemt i tråd med det generelle udtryk. På førstesalen finder I endnu en stue, og her er loftet på fineste vis ført til kip. Et rigt lysindfald strømmer ind gennem det enorme gavlvindue, hvorfra der er en formidabel udsigt. Hovedhuset afrundes af fem værelser samt to badeværelser og et bryggers, mens I i det fritliggende anneksbygning råder over yderligere to værelser og et badeværelse, hvorfor der er rig mulighed for 2 familier at bo sammen.

Det samlede grundstykke er på hele 7,5 hektar. En væsentlig del heraf er udlagt til landbrugsjord, men en meget stor have med økologisk køkkenhave og en blomsterhave er her også. I forhaven løber en å, og i udhusene er der blandt andet en anvendelig stald.

Lyder det som noget for jer? Så kontakt os for en fremvisning allerede i dag.

Adresse: Nebblevej 20 - Gederød By, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 610-4776
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

Dato: 15.08.2026



Adresse: Nebblevej 20 - Gederød By, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 610-4776
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

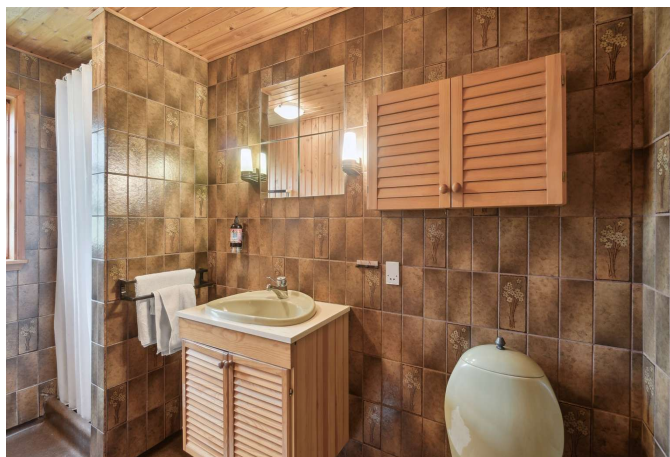
Dato: 15.08.2026



Adresse: Nebblevej 20 - Gederød By, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 610-4776
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

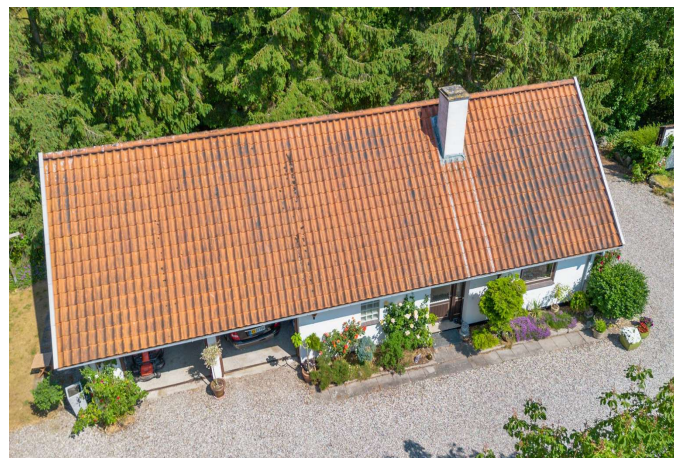
Dato: 15.08.2026



Adresse: Nebblevej 20 - Gederød By, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 610-4776
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

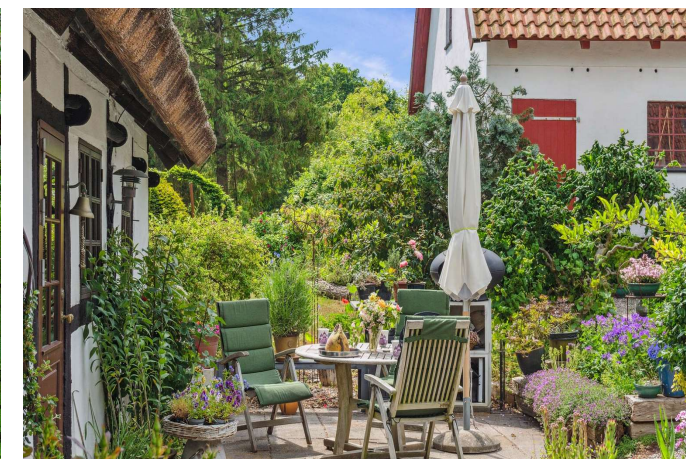
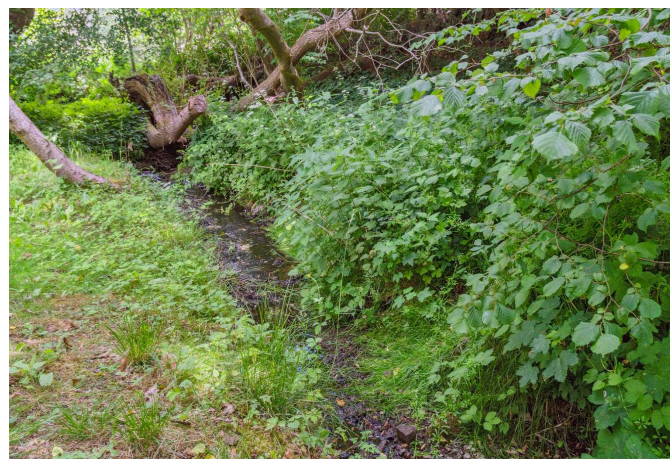
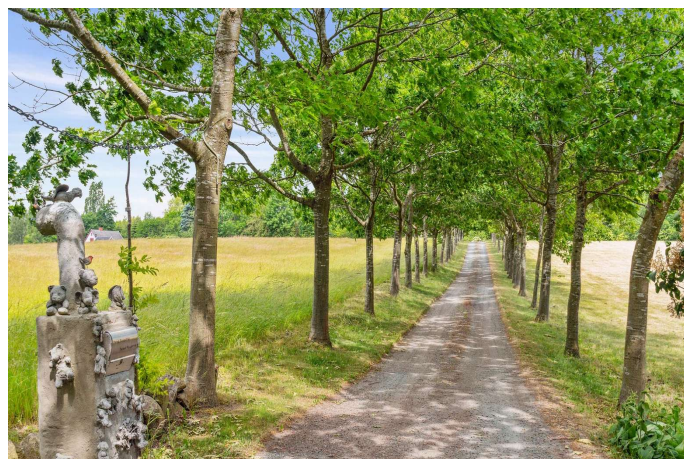
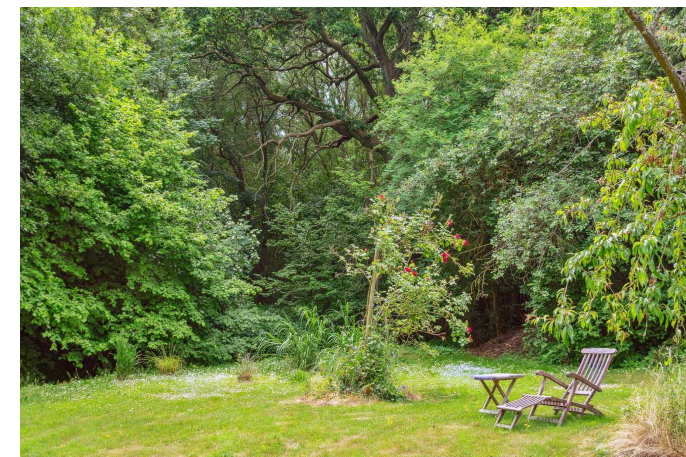
Dato: 15.08.2026



Adresse: Nebblevej 20 - Gederød By, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 610-4776
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

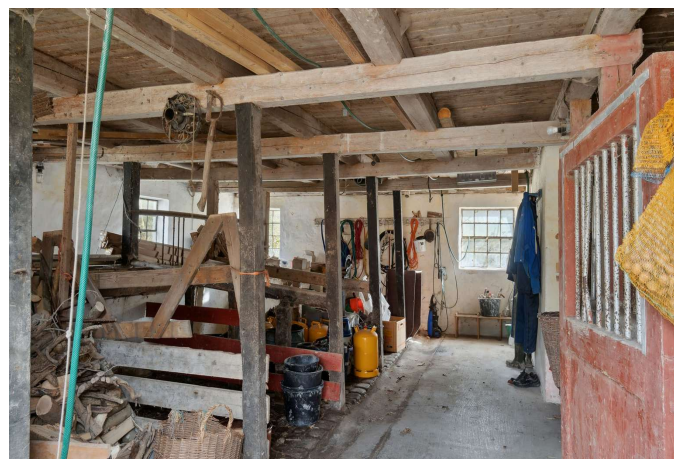
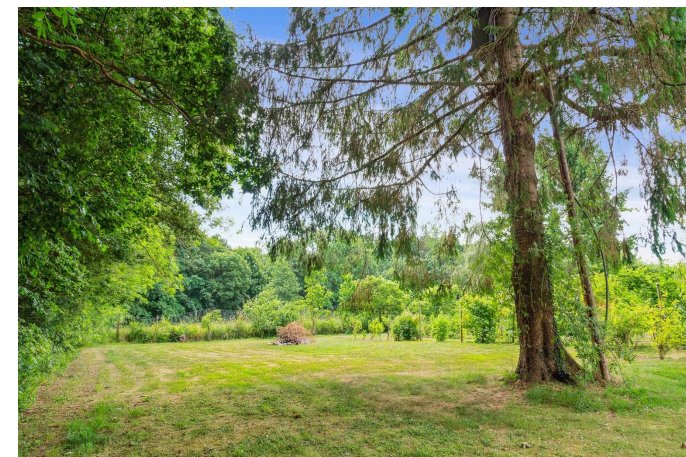
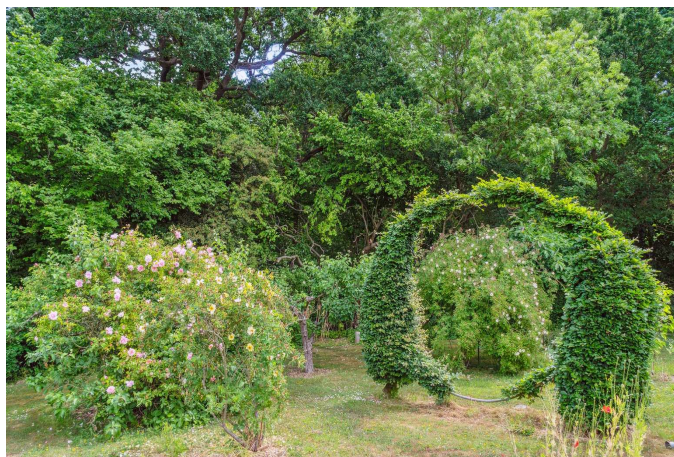
Dato: 15.08.2026



Adresse: Nebblevej 20 - Gederød By, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 610-4776
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

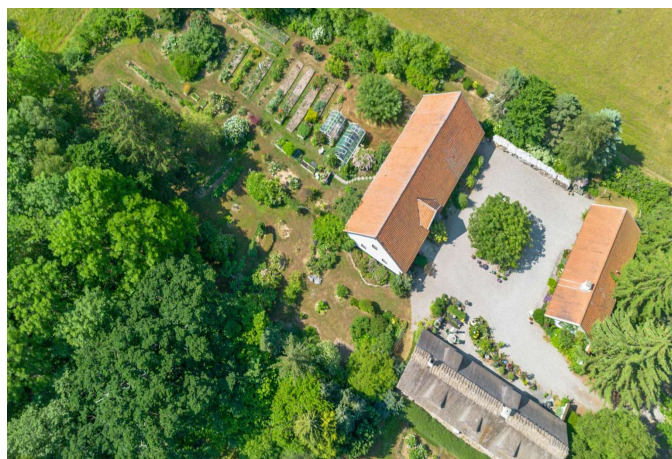
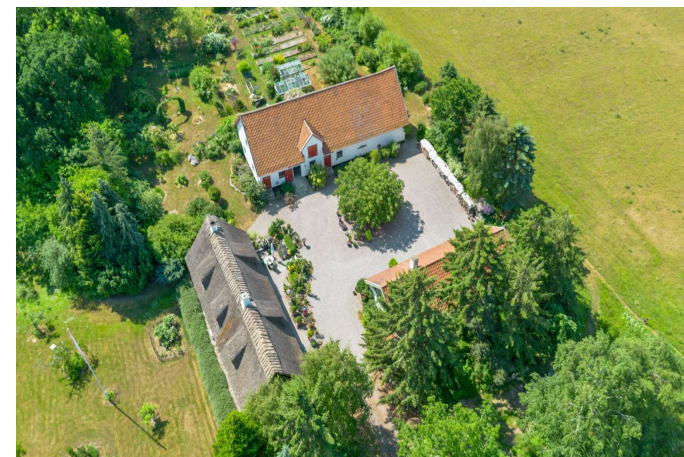
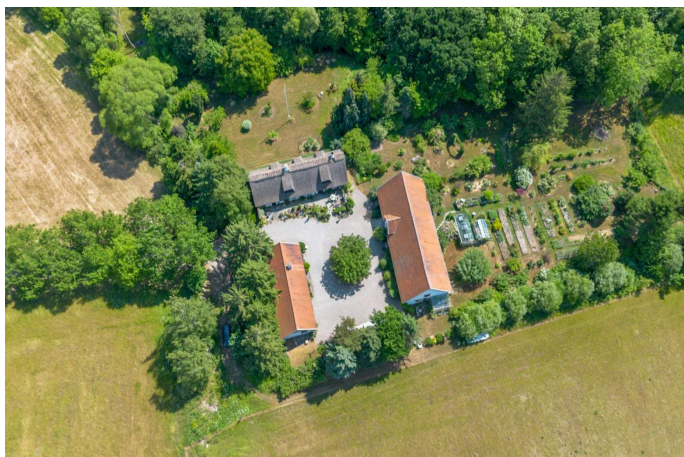
Dato: 15.08.2026



Adresse: Nebblevej 20 - Gederød By, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 610-4776
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

Dato: 15.08.2026



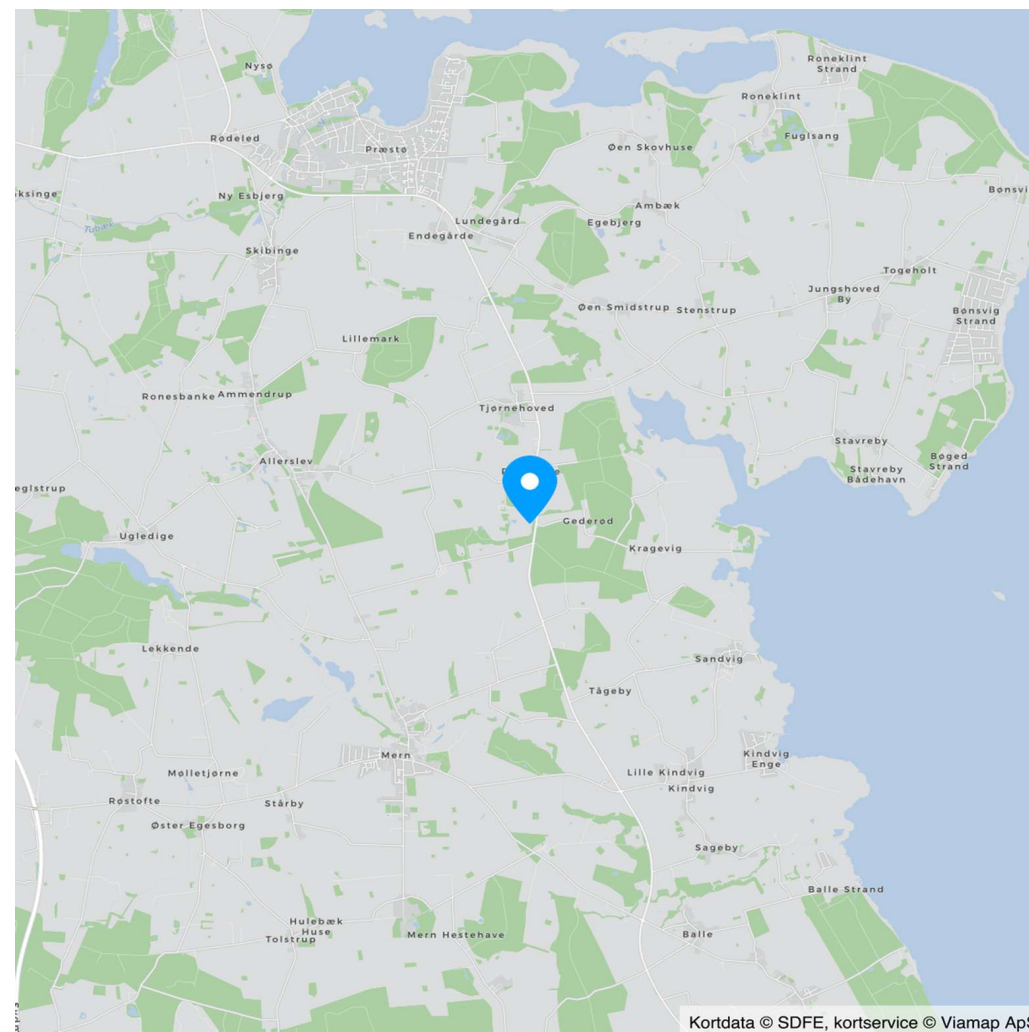
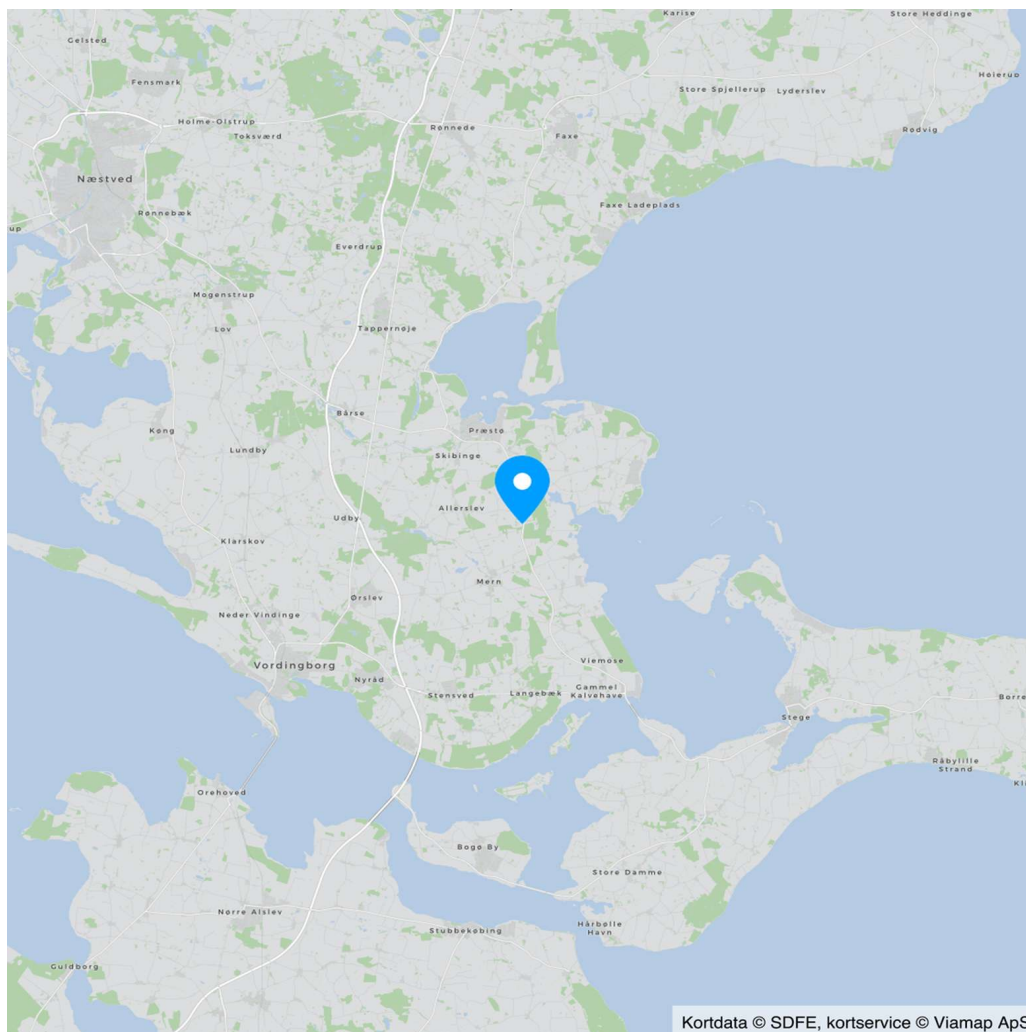
Dato: 15.08.2026



Adresse: Nebblevej 20 - Gederød By, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 610-4776
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

Dato: 15.08.2026

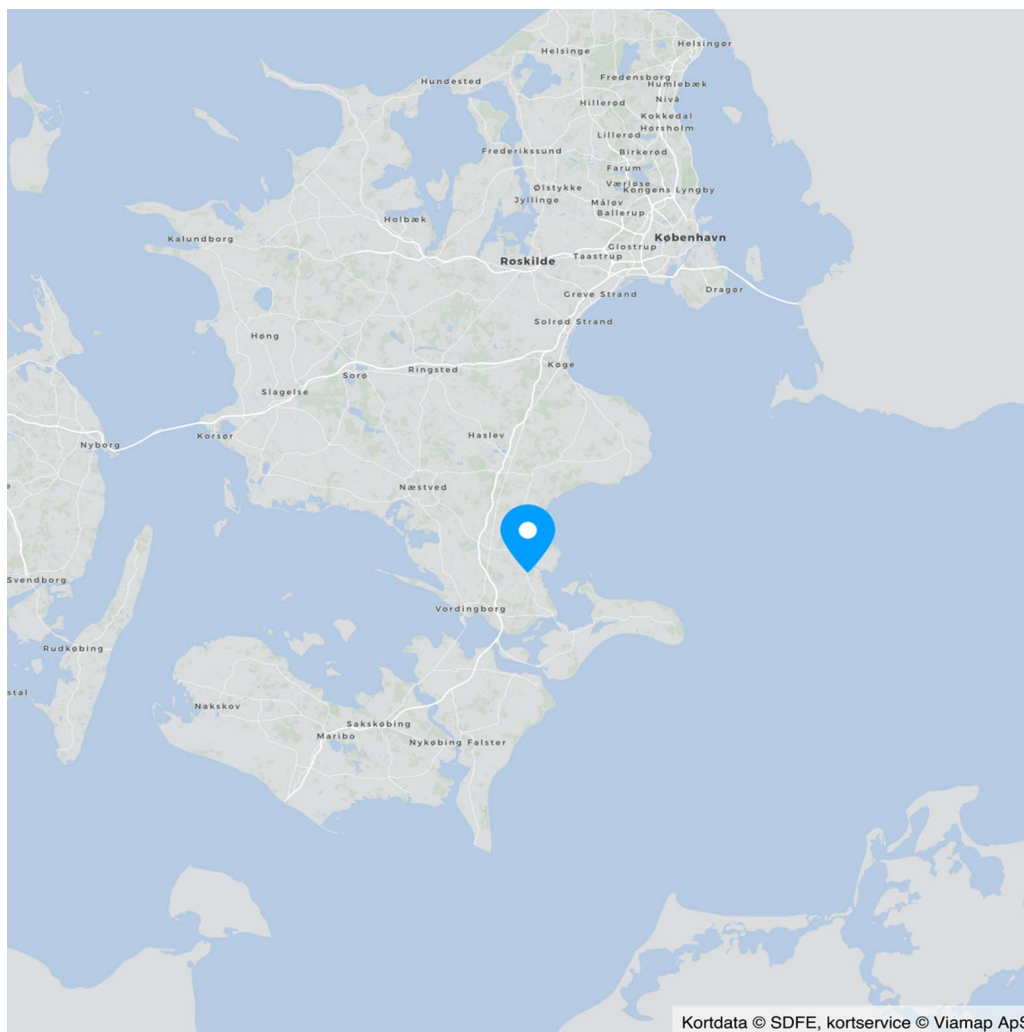




Adresse: Nebblevej 20 - Gederød By, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 610-4776
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

Dato: 15.08.2026



Adresse: Nebblevej 20 - Gederød By, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 610-4776
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

Dato: 15.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Landejendom
Må benyttes til: Landbrugsejendom
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 1a Gederød By, Allerslev m.fl.
BFE-nr.: 1321540
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat vej
Opført/ombygget år: 1725/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 2.108.000
Grundværdi bolig: 10.338
Grundværdi produktionsjord: 383.195
Grundværdi øvrig jord: 1.880
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.686.400
Grundlag for grundskyld bolig: 316.000
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer**

Grundareal: 7,5110 ha
- heraf vej 2.645 m²
Boligareal i alt: 296 m²
- heraf Stuehus til landbrugsejendom 233 m²
- heraf Anden bygning til helårsbeboelse 63 m²

Øvrige arealer:

Indbygget garage: 44 m²
Erhvervsareal: 214 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 18.03.1920 - Dok om jagtpassageret mv, Vedr 1A
- Nr. 2: 18.03.1920 - Dok om et krat på ejendommen mv, Vedr 1A
- Nr. 3: 17.06.1968 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 4: 15.06.1981 - Dok om oversigt mv, Vedr 4E Om resp se akt Indført den 19.12.2001 jfr. TL § 34 og journal nr 60302-2001-1.2.
- Nr. 5: 05.10.1981 - Dok om byggelinier mv 10x Skibinge By, Skibinge

Planer

Kommuneplan Å 00b Åben Land
Kommuneplan Planstrategi 2019

Tilbehør:

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

Komfur (VOSS, Gas - 2 stk), Ovn (SIEMENS), Emhætte, Køleskab (GRAM), Opvaskemaskine (ASKO), Vaskemaskine (SIEMENS)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nebblevej 20 - Gederød By, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 610-4776
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

Dato: 15.08.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Bevaringsværdig ejendom
Ejendommen er jf. SAVE noteret som bevaringsværdig med bevaringsværdi på 4 for bygning 1.

Landzonetilladelse
Der er givet landzonetilladelse til ejendommen for 1.000 m² sø på Nebblevej 12 og nyt byggeri på Nebblevej 12

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser

Spildevandsplaner
Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan med udpeget renseklasse - SO

Varmeplaner
Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af Strategisk Energiplan 2023 med individuel varmforsyning

Beskyttet natur
Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen i form af beskyttede vandløb

Skovbyggelinjer

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 44.200 Forbrug: 22.634 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: 2 stk. varmepumper + elvarme

Ejendommens primære varmekilde: 2 stk. varmepumper + elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Stuehus: 2 luft/luft varmepumper og 3 brændeovne. Det årlige varmekonsum i energimærket beregnet til et forbrug på kr. 30.200 til el og kr. 2.500 til brænde. Gæstebolig: 1 luft/luft varmepumpe. Det årlige varmekonsum for lejligheden er i energimærket beregnet til kr. 11.500 i el.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D + D



Adresse: Nebblevej 20 - Gederød By, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 610-4776
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

Dato: 15.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	8.601
Grundskyld - Boligdel	kr.	4.266
Renovation	kr.	3.000
Skorstensfejer	kr.	1.000
Rottebekæmpelse	kr.	150
Tømningsbidrag	kr.	750
Husforsikring	kr.	11.907

Ejerudgift i alt 1. år kr. 29.674

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	4.350.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.950
I alt	kr.	4.377.950
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske udgifter til tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv. udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv		

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: Nebblevej 20 - Gederød By, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 610-4776
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

Dato: 15.08.2026

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. 79.200
Nr. 7: hovedstol kr. 517.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
1a - Gederød By, Allerslev	5,8785 ha	1.160 m ²
3h - Gederød By, Allerslev	1,6325 ha	1.485 m ²
Areal i alt	7,5110 ha	2.645 m ²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Nebblevej 20 - Stuehus til landbrugsejendom	1725/1979	233 m ²	233 m ²
Nr. 2 - Nebblevej 20 - Anden bygning til landbrug mv.	1945	214 m ²	
Nr. 3 - Nebblevej 20 - Anden bygning til helårsbeboelse	1982	63 m ²	63 m ²
Bygningsareal i alt		510 m ²	296 m ²

Forsikringsforhold

Selskab: Alm Brand Forsikring

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Nebblevej 20 - Stuehus til landbrugsejendom	
Nr. 2 - Nebblevej 20 - Anden bygning til landbrug mv.	
Nr. 3 - Nebblevej 20 - Anden bygning til helårsbeboelse	

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Ingen

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning og beholdninger:
Ingen

Købesummens fordeling

Nr. 1 - Nebblevej 20 - Stuehus til landbrugsejendom	kr.	1.500.000
Nr. 3 - Nebblevej 20 - Anden bygning til helårsbeboelse	kr.	850.000
Driftsbygninger	kr.	500.000
Jorden	kr.	1.500.000
Kontant købesum i alt	kr.	4.350.000

Vand

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg

Der oplyses følgende: Ingen

Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding

Nej

Afløbsforhold

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Det oplyses at der er udstedt/varslet følgende påbud: Ingen

Der oplyses desuden følgende: Ingen

Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: Der er ikke indgået aftaler herom.



Adresse: Nebblevej 20 - Gederød By, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 610-4776
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

Dato: 15.08.2026

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen

Nej

Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn

Nej

Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning

Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo:
Kan forekomme.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer

Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

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 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