

Næstvedvej 42 A & B - Bårse, 4720 Præstø

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**157**
Kontant	**1.195.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.556**	Grund m^2	**1.104**
Byggeår	**1966**	Energimærke	**F - G**

Sagsnr. **610-4687**

RealMæglerne Kim K. Pedersen
Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
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 42 A & B - Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4687
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 20.11.2026



SPÆNDENDE EJENDOM MED TO BOLIGER - IDEEL INVESTERINGSEJENDOM

Midt i hyggelige Bårse på Sydsjælland ligger denne spændende investeringsejendom med to selvstændige boliger. Indvendigt fremstår begge boliger velholdte, og der er for nyligt lavet nyt kloaksystem, bygget kælder og udskiftet vandvarmer, og derudover er oliefyr blevet fuldstændigt renoveret, og der er i 2026 installeret luft/vand varmepumpe.

Der er gode muligheder for at lave en fin indtægt på at udleje boligerne, og faktisk er begge boliger udlejet med en samlet månedlig lejeindtægt på kr. 11.700.

Fra Bårse er man hurtigt på Sydmotorvejen eller ude ved den smukke Præstø Fjord, og derudover er der blot en time til København. Det veldisponerede hovedhus har i den høje stueetage et fint køkken, en rummelig og velholdt stue, et toilet og et værelse, mens der i den høje kælder, som er i fuld beboelsesstandard, er tre gode disponible rum, et veludnyttet badeværelse og et praktisk vaskerum. Ejendommens anden bolig har et hyggeligt køkken-alrum, en rummelig stue, to gode værelser, et badeværelse og et fint bryggers.

Derudover er der en overdækket terrasse i hele husets bredde, der i sommerhalvåret fungerer skønt som et ekstra opholdsrum til boligen.

Udenfor er der en stor asfalteret parkeringsplads foran boligerne, mens der på syd- og bagsiden er en dejlig og nærmest vedligeholdelsesfri have med flere gode terrasser og et stort, smukt nåletræ.

Lige udenfor ejendommen er der et busstoppested og både indkøb og dagsinstitutioner ligger indenfor gåafstand, mens skole, svømmehal og Sydmotorvejen er nogle få kilometer væk. Derudover er Præstøs hyggelige handels- og kulturliv under ti minutter væk i bil eller bus, og det tager blot en time at køre til København, hvilket gør placeringen ekstra attraktiv. Med denne ejendom får man to funktionelle huse til prisen for ét, og der er

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Næstvedvej 42 A & B - Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4687
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 20.11.2026



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Næstvedvej 42 A & B - Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4687
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 20.11.2026



Badeværelse



Soveværelse



Gang



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Næstvedvej 42 A & B - Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4687
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 20.11.2026



Køkken



Køkken



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

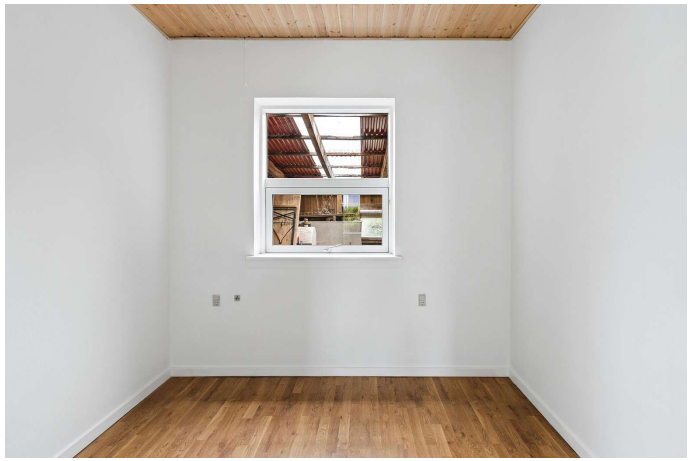
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

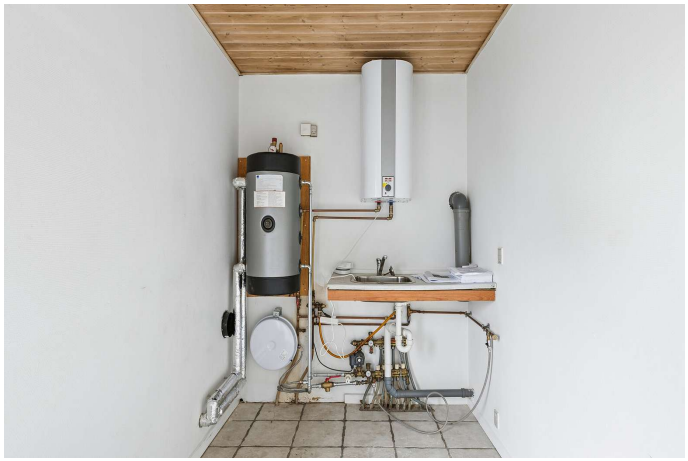
Adresse: Næstvedvej 42 A & B - Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4687
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 20.11.2026



Soveværelse



Indendørs



Udendørs



Udendørs



Set fra haven



Terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Næstvedvej 42 A & B - Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4687
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 20.11.2026



Indendørs



Terrasse



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Næstvedvej 42 A & B - Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4687
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 20.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

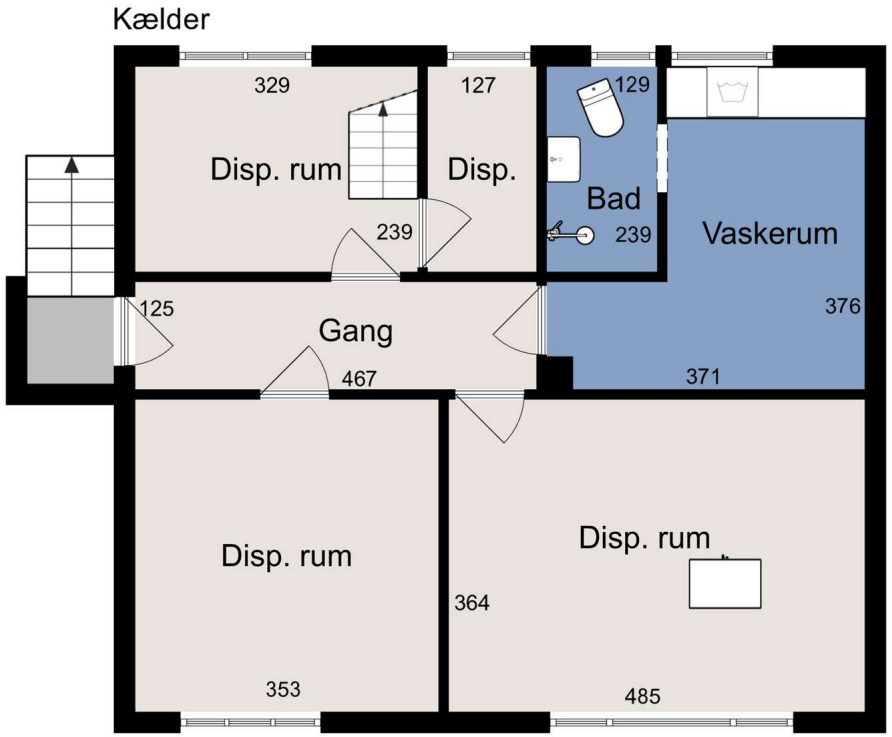
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Næstvedvej 42 A & B - Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

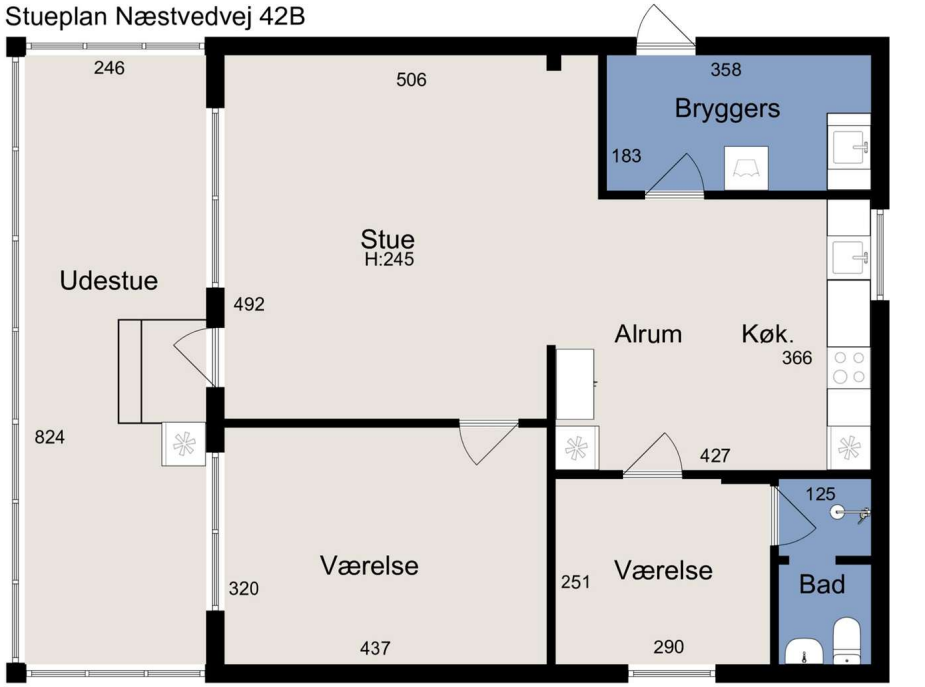
Sagsnr.: 610-4687
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 20.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

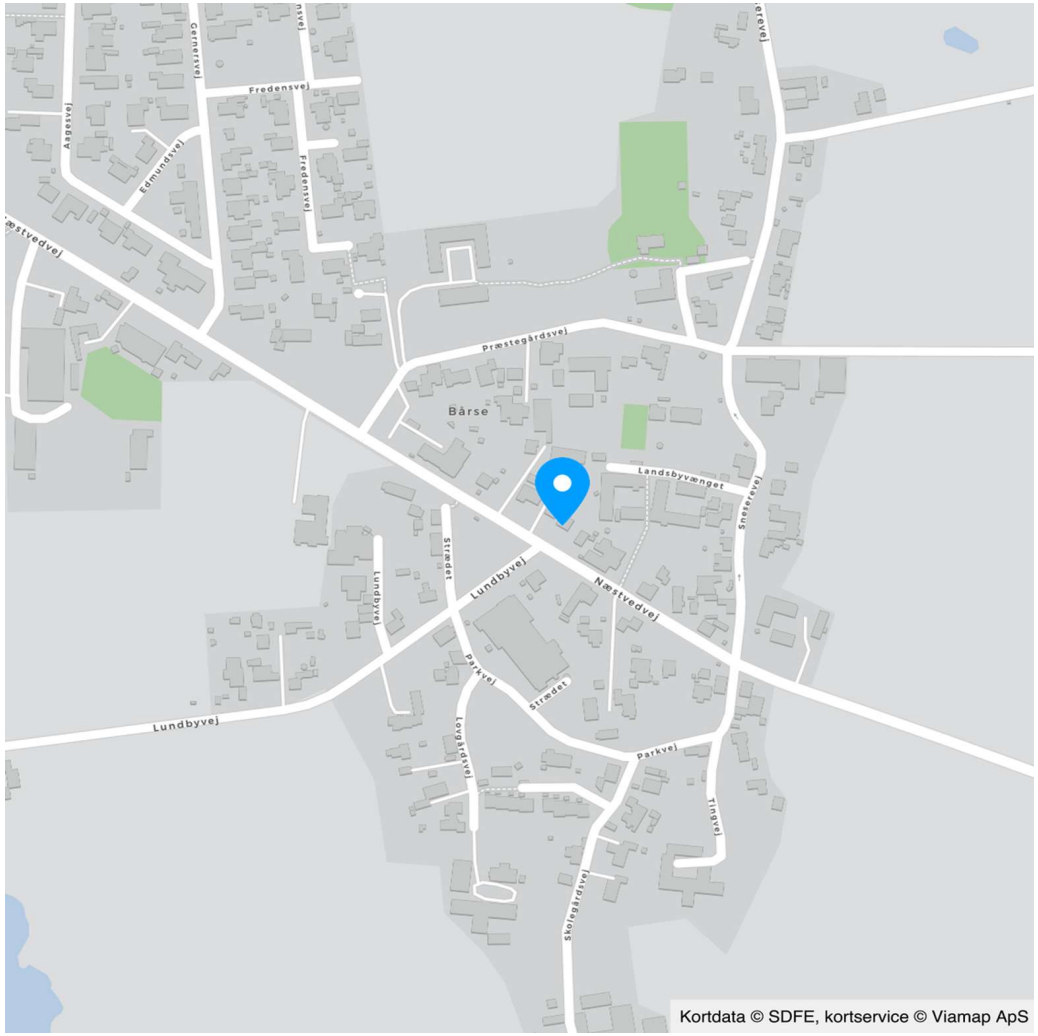
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

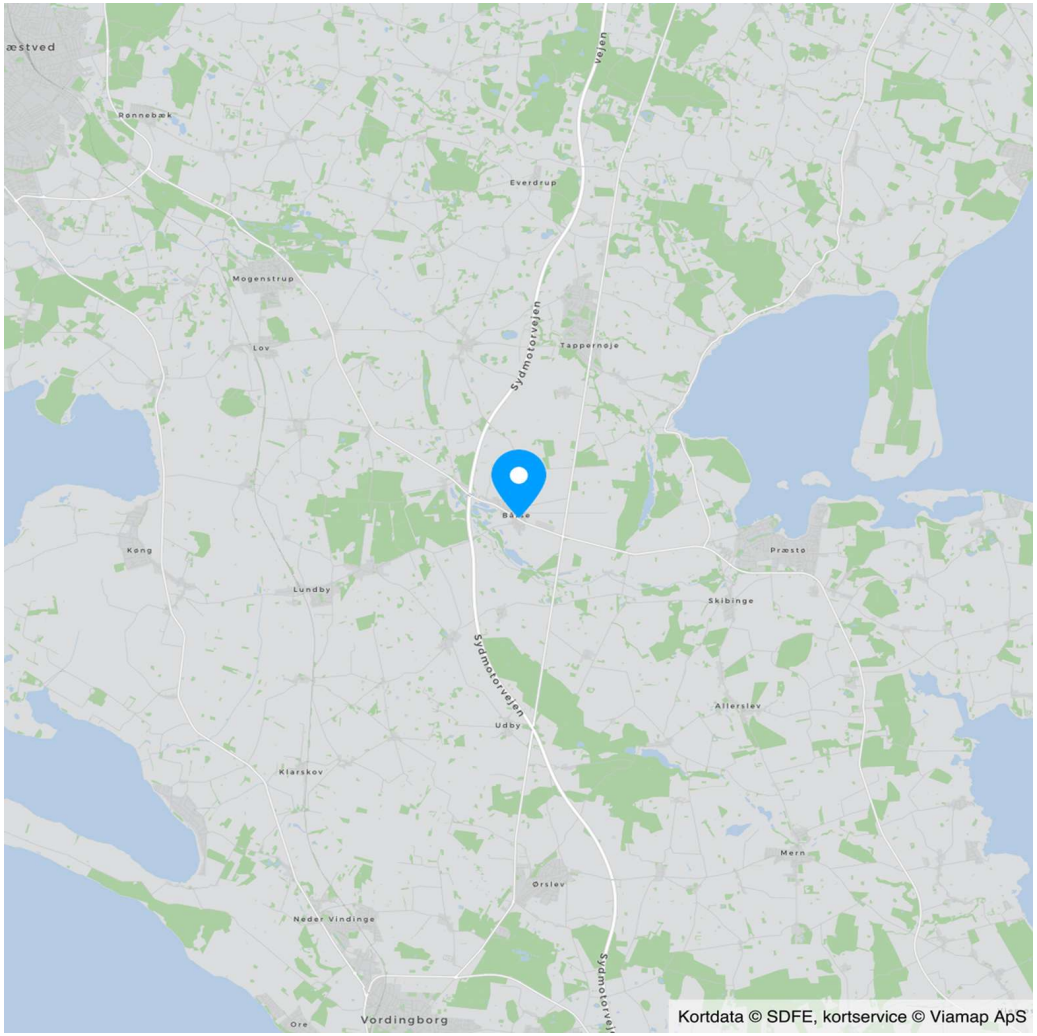
RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Næstvedvej 42 A & B - Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4687
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 20.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Næstvedvej 42 A & B - Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4687
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	16e, Bårse By, Bårse m.fl.
BFE-nr.:	2541274
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.205.000
Grundværdi:	342.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	964.000
Grundlag for grundskyld:	273.600

Arealer**

Grundareal:	1.104 m²
Boligareal i alt:	157 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus	72 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus	72 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus	85 m²
- heraf Fritliggende enfamilie-hus	85 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	72 m²
Garage:	24 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.

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

Køle/fryseskab (Indesit), Komfur (Gram), Emhætte (Wasco), Køleskab (Wasco, Nr. 42B), Komfur (Bosch, Keramisk kogeplade - Nr. 42B), Emhætte (Wasco, Nr. 42B), Fryser (Wasco , Nr. 42B)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter - Næstvedvej 42A (BFE-nr. 2541274)
- Nr. 1: 12.07.1917 - Dok om jagtpassageret mv
- Nr. 2: 19.04.1956 - Dok om byggelinier mv.
- Nr. 3: 24.11.1964 - Dok om adgangsbegrænsning mv.
- Nr. 4: 12.10.1978 - Dok om forbud mod handel mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 5: 28.03.2001 - Anm byrder og hæftelser Tilmeldelse til Oliebranchens Miljøpulje

Servitutter - Næstvedvej 42B
Ingen

Planer
Kommuneplan - Planstrategi 2019
Kommuneplan C 02.01 - Centerområde Bårse
Lokalplan - Centerområde i Bårse
Lokalplan 59 - Centerområde i Bårse

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Næstvedvej 42 A & B - Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4687
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 20.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 59.590 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation og primær varmekilde: Ejendommen opvarmes pt. med oliefyr. Sælger udskifter varmekilden til træpillefyr forinden købers overtagelse. - Oliefyr
Supplerende varmekilde: Varmepumpe luft/vand 2026
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Nr. 42B: Luft-til-luft varmepumpe. Nr. 42A: Oliefyr

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 F - G

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Næstvedvej 42 A & B - Bårse, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4687
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.916
Grundskyld	kr.	3.694
Renovation (anslået)	kr.	3.750
Skorstensfejer	kr.	1.200
Rottebekæmpelse (anslået)	kr.	350
Husforsikring	kr.	4.764
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.674

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.016
I alt	kr.	1.213.066

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/kreditorskifte 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 6: hovedstol kr. 55.000
Nr. 7: hovedstol kr. 500.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afgiftspantebrev	55.000	15.04.2015
Afgiftspantebrev	500.000	01.05.2020

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.

Spildevandsplaner
Der er planlagt ændring af kloakeringen i forhold til eksisterende kloakering i det område, hvor ejendommen er beliggende. Planlagt kloaktype er spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand). Planlagt ikrafttrædelse 2024.

Varmeplaner
Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af Strategisk Energiplan 2023 med forsyningsform: Individuel varmeforsyning

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

Spildevandsforhold
Køber er særskilt gjort opmærksom på og accepterer, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende i et område med udpeget renseklasse.

Varmeforsyning
Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende i et område med mulighed for kollektiv varmeforsyning og forsyningsforbud for el.

Jordforurening
Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport side 20 er beliggende i et område klassificeret som lettere forurenet (V1).

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer
Køber er særskilt gjort opmærksom på og accepterer, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende indenfor kirkebyggelinje.

Køb som flexbolig?
En flexbolig er et helårshus, som ejeren har fået en personlig tilladelse til at anvende som fritidsbolig. Ejeren er dermed ikke bundet af den bopælspligt, som helårshuse er behæftet med. Ejeren kan desuden senere frit "omdanne" fritidshuset til helårsbolig igen.

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