



**REAL**

## Næstvedvej 42 A & B, 4720 Præstø

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>157</b>
Kontant	<b>1.195.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.556</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.104</b>
Byggeår	<b>1966</b>	Energimærke	<b>G + F</b>

Sagsnr. **610-4687**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / [www.realmæglerne.dk/præstø](http://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: Næstvedvej 42A, Bårse, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.195.000

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

Dato: 10.04.2026



### 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 begge oliefyr blevet fuldstændigt renoveret.

Der er gode muligheder for at lave en fin indtægt på at udleje boligerne, og faktisk er den ene allerede lejet ud.

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 daginstitutioner 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 enormt gode muligheder for at bo godt og samtidig lave en fin forretning her.

#### 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: Næstvedvej 42A, Bårse, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.195.000

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

Dato: 10.04.2026



Spisestue Næstvedvej 42B



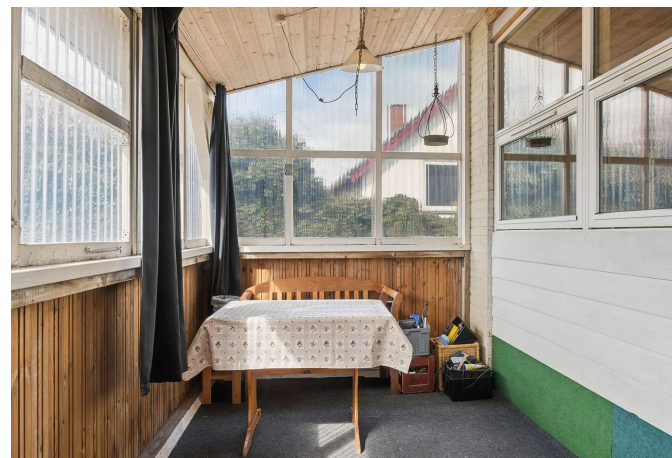
Badeværelse Næstvedvej 42B



Soveværelse Næstvedvej 42B



Soveværelse Næstvedvej 42B



Udestue Næstvedvej 42B



Bryggers Næstvedvej 42B

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

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

Dato: 10.04.2026



Stue Næstvedvej 42A



Stue Næstvedvej 42A



Spisestue Næstvedvej 42A



Stue Næstvedvej 42A



Spisestue Næstvedvej 42A



Køkken Næstvedvej 42A

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

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

Dato: 10.04.2026



Køkken Næstvedvej 42A



Badeværelse Næstvedvej 42A



Soveværelse Næstvedvej 42A



Gang Næstvedvej 42A



Terrasse



Set fra vejen

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

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

Dato: 10.04.2026



Set fra vejen



Set fra vejen



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra vejen

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

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

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan Næstvedvej 42A



Vejledende tegning uden ansvar



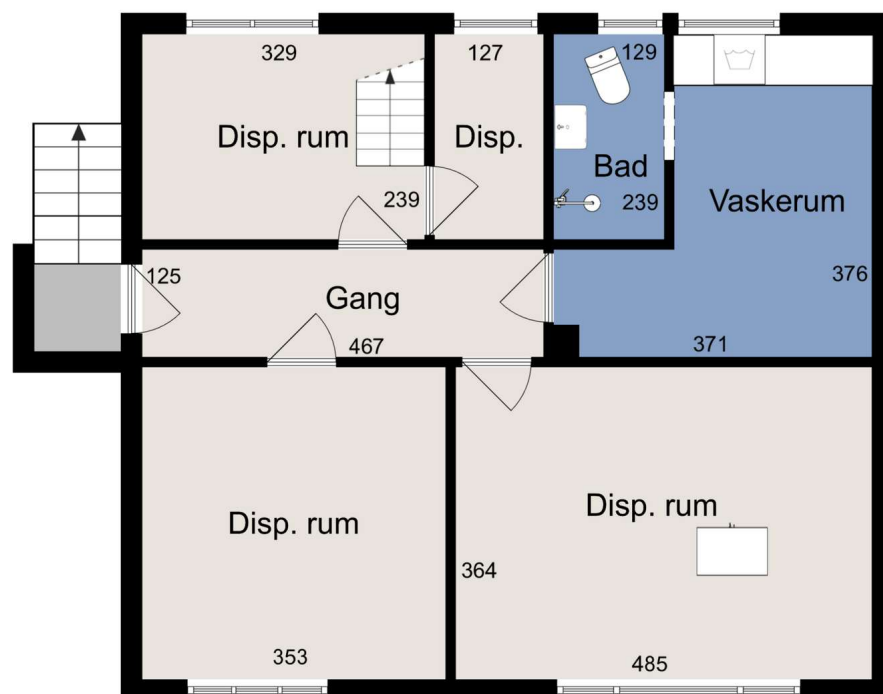
Adresse: Næstvedvej 42A, Bårse, 4720 Præstø  
 Kontantpris: kr. 1.195.000

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

Dato: 10.04.2026

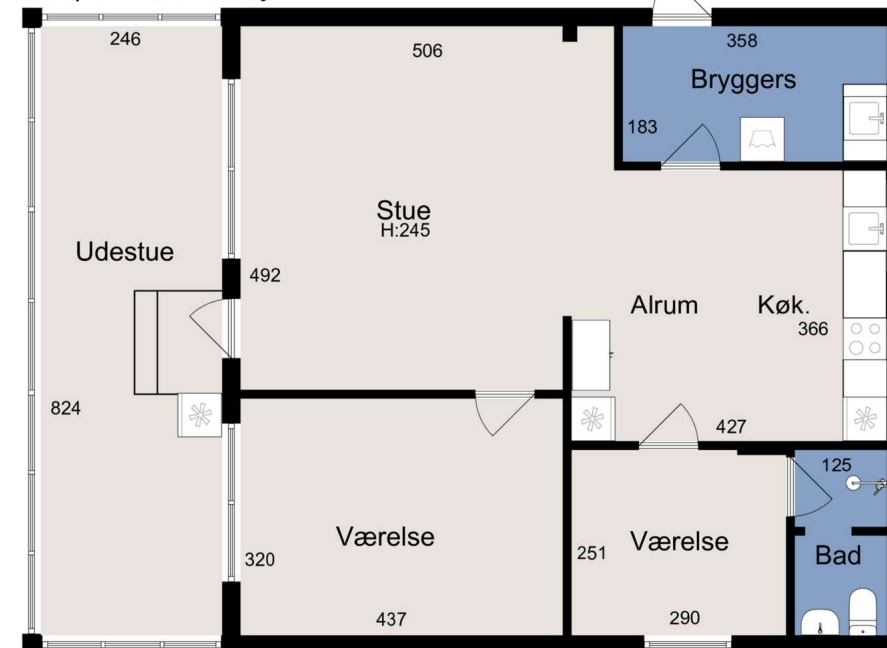


Kælder 42A



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan Næstvedvej 42B



Vejledende tegning uden ansvar

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

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

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: beboelse  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 16e, Bårse By, Bårse m.fl.  
BFE-nr.: 2541274  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Oliefyr  
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 m<sup>2</sup>  
Bolgareal i alt: 157 m<sup>2</sup>  
- heraf Fritliggende enfamiliehus 72 m<sup>2</sup>  
- heraf Fritliggende enfamiliehus 72 m<sup>2</sup>  
- heraf Fritliggende enfamiliehus 85 m<sup>2</sup>  
- heraf Fritliggende enfamiliehus 85 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 72 m<sup>2</sup>  
Garage: 24 m<sup>2</sup>

\*\* 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 - Næstvedvej 42A (BFE-nr. 2541274)**

- Nr. : 10.04.2026 -  
- Nr. : 10.04.2026 -  
- Nr. : 10.04.2026 -  
- Nr. : 10.04.2026 -  
- Nr. : 10.04.2026 -  
- Nr. : 10.04.2026 -  
- 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 C 02.01 - Centerområde Bårse  
Lokalplan 59 - Centerområde i Bårse

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Indesit), Komfur (Gram), Emhætte (Wasco), Køle/fryseskab (Wasco), Komfur (Wasco), Emhætte (Wasco)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

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

Dato: 10.04.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 59.590 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens 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 G + F

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

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

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.916	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	3.694	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation (anslået)	kr.	3.750	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.016
Skorstensfejer	kr.	1.200	I alt	kr.	1.213.066
Rottebekæmpelse (anslået)	kr.	350	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		
Husforsikring	kr.	4.764			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.674			

**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 42A, Bårse, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.195.000

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

Dato: 10.04.2026

#### 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:

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

##### 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 rensklasse.

##### 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 forurennet (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<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 2.489 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk