

Industrivej 4, 4720 Præstø

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**192**
Kontant	**2.395.000**	Erhverv m^2	**235**
Ejerudgift	**2.387**	Grund m^2	**2.025**
Byggeår	**1973**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **610-4817**

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: Industrivej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4817
Ejerudgift/md.: kr. 2.387

Dato: 12.11.2026



VILLA & SEPARAT ERHVERVSBYGNING - CENTRALT

Familieliv og virksomhed får hver sin bygning i Præstø, hvor en villa fra 1973 og en selvstændig erhvervsbygning med værksted, kontorer og port ligger adskilt på en grund på 2.025 kvadratmeter. Villaen byder på 192 kvadratmeter med fem værelser og en muret gårdhave med udepejs, og ejendommen kan overtages hurtigt.

Placeringen i et let håndværkerområde tæt på centrum af købstaden giver kort vej til byens butikker og hverdagstilbud. Indkøb, Præstø-hallen og vandet ligger alle under en kilometer herfra, mens skole og pasningstilbud er en tur på cyklen. Hollænderskov ligger godt to kilometer væk, og Sydmotorvejen nås i bil.

Villaen står i hvide mursten under et mørkt tag med kviste, og indenfor fordeler boligen sig over halvandet plan. Husets hjerte er stuen og alrummet, ét stort rum med brændeovn, vinduer til tre sider og direkte adgang til gårdhaven. Gennem en buet åbning ligger køkkenet med hvide skabe og bryggerset bagved. Stueplanet rummer desuden et værelse, et depot og et badeværelse med badekar.

På førstesalen samler en rummelig repos fire værelser og et badeværelse med bruser, så den store familie har god plads. Varmen kommer fra et nyt fjernvarmeanlæg fra 2026.

Gårdhaven mod sydøst er omkranset af mur og samlet om udepejsen, et lunt sted med sol fra morgen til middag. Ved køkkenet fanger en mindre terrasse mod sydvest eftermiddagssolen, og resten af haven er græsplæne med træer og buske.

Erhvervsbygningen på 235 kvadratmeter rummer et stort værksted, to garager med porte og to depoter, og i sidebygningen finder I kontorer, køkken og badeværelse. Adgangsvejen er god for bil, og I kan køre direkte ind i bygningen. Rammerne egner sig til alt fra håndværk og lager til liberale erhverv eller kreative virksomheder.

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

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: Industrivej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4817
Ejerudgift/md.: kr. 2.387

Dato: 12.11.2026



Spisekøkken



Badeværelse



Stor lys stue / alrum



Stor lys stue / alrum



Stor lys stue / alrum



Stor lys stue / alrum med brændeovn

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: Industrivej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4817
Ejerudgift/md.: kr. 2.387

Dato: 12.11.2026



Spisekøkken



Spisekøkken



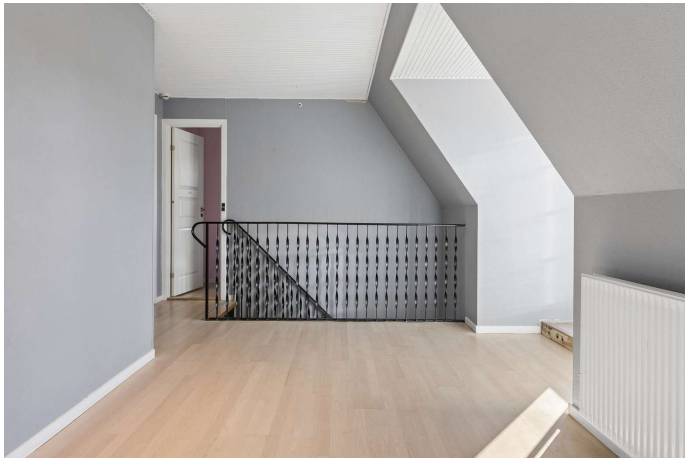
Bryggers



Værelse



Entre



Repos

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: Industrivej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4817
Ejerudgift/md.: kr. 2.387

Dato: 12.11.2026



Repos



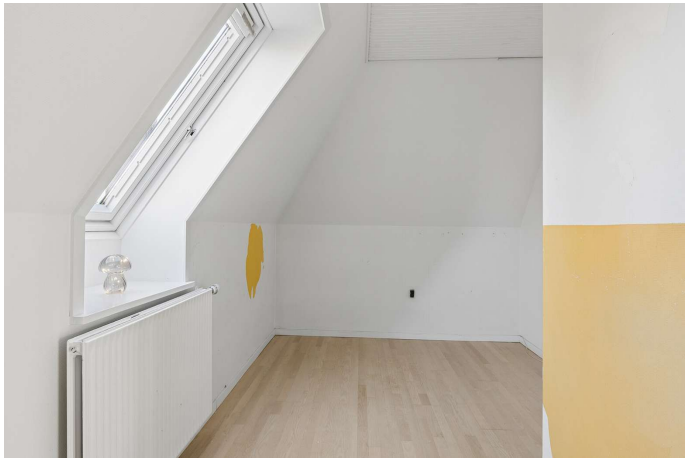
Repos



Badeværelse, 1. sal



Badeværelse, 1. sal



Værelse



Værelse

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: Industrivej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4817
Ejerudgift/md.: kr. 2.387

Dato: 12.11.2026



Værelse



Kontor / erhverv



Kontor / erhverv



Kontor / erhverv



Kontor / erhverv



Køkken / erhverv

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: Industrivej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4817
Ejerudgift/md.: kr. 2.387

Dato: 12.11.2026



Badeværelse / erhverv



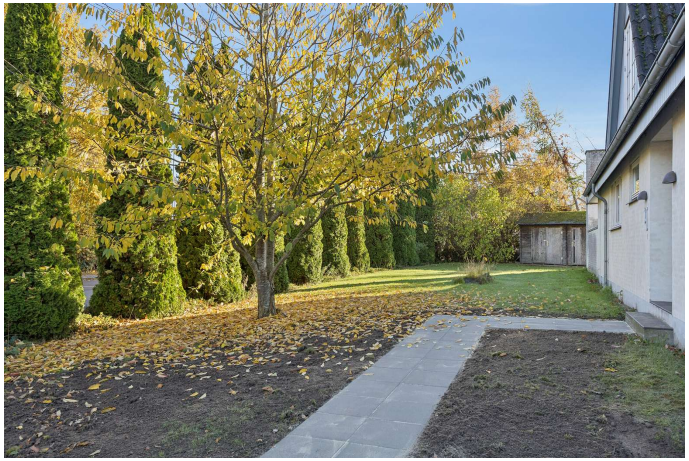
Produktionslokale /erhverv



Garage



Garage



Haven



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: Industrivej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4817
Ejerudgift/md.: kr. 2.387

Dato: 12.11.2026



Haven



Haven



Terrassemiljø med udepejs



Terrassemiljø med udepejs



Boligen



Boligen

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: Industrivej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4817
Ejerudgift/md.: kr. 2.387

Dato: 12.11.2026



Garager



Købstaden Præstø set fra luften



Købstaden Præstø set fra luften



Event "Fransk Forår" - Torvet i købstaden Præstø



Præstø havn



Præstø Havn

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: Industrivej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

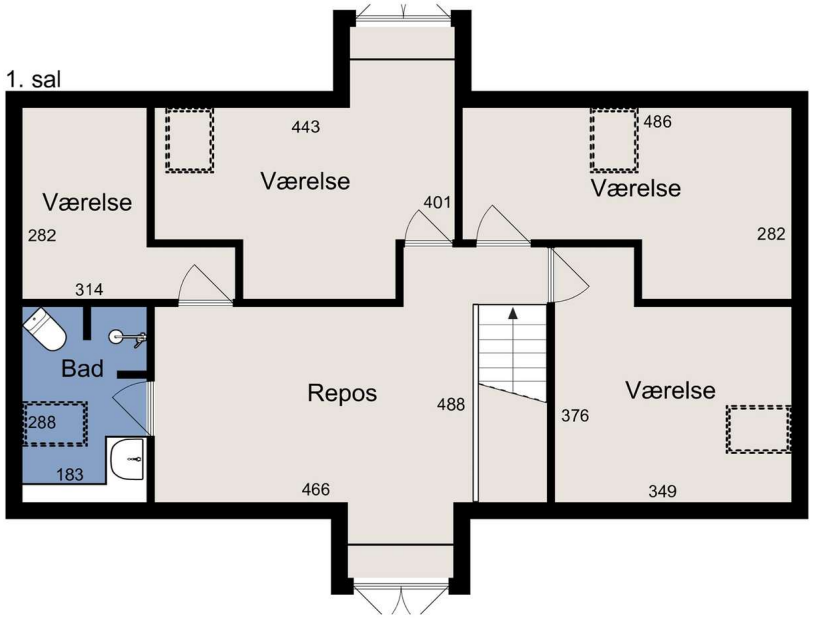
Sagsnr.: 610-4817
Ejerudgift/md.: kr. 2.387

Dato: 12.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



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: Industrivej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4817
Ejerudgift/md.: kr. 2.387

Dato: 12.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Værksted / produktion - erhverv



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

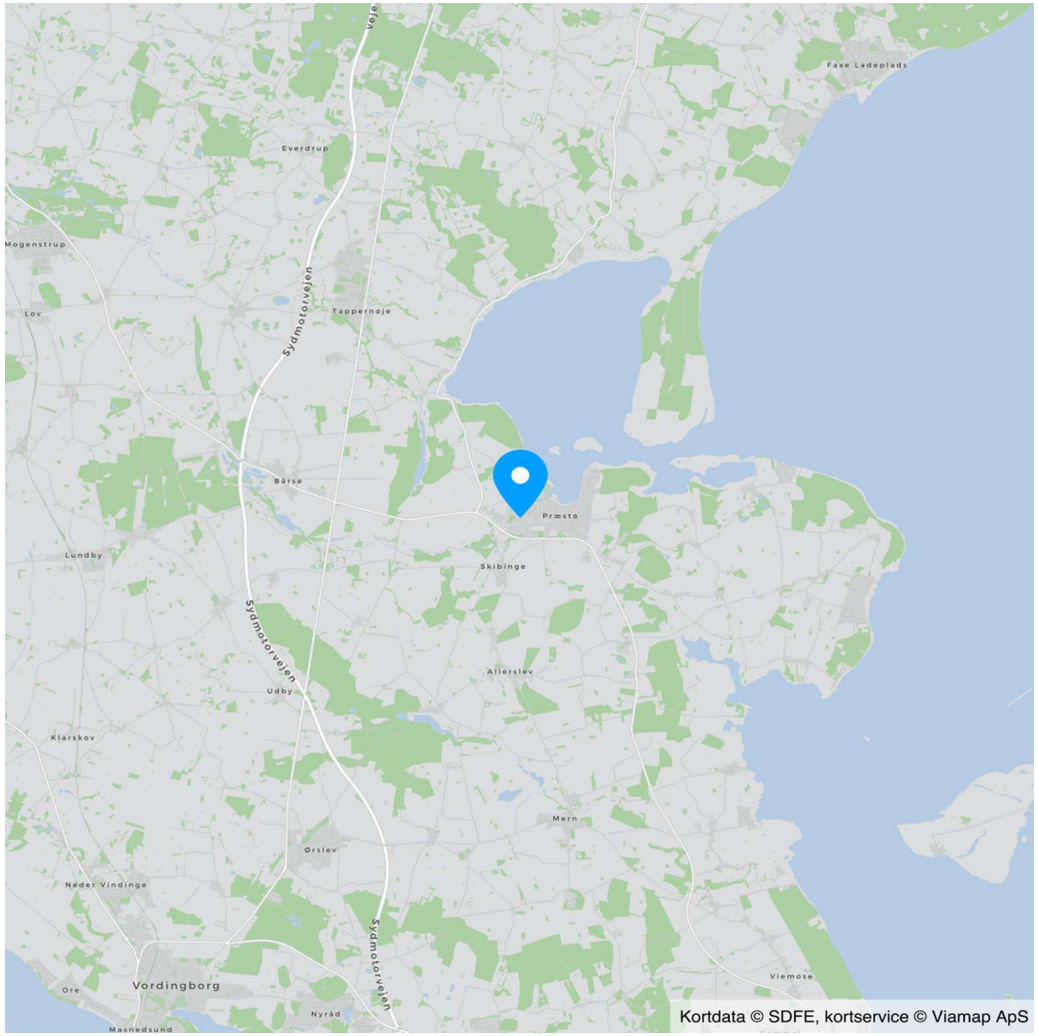
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

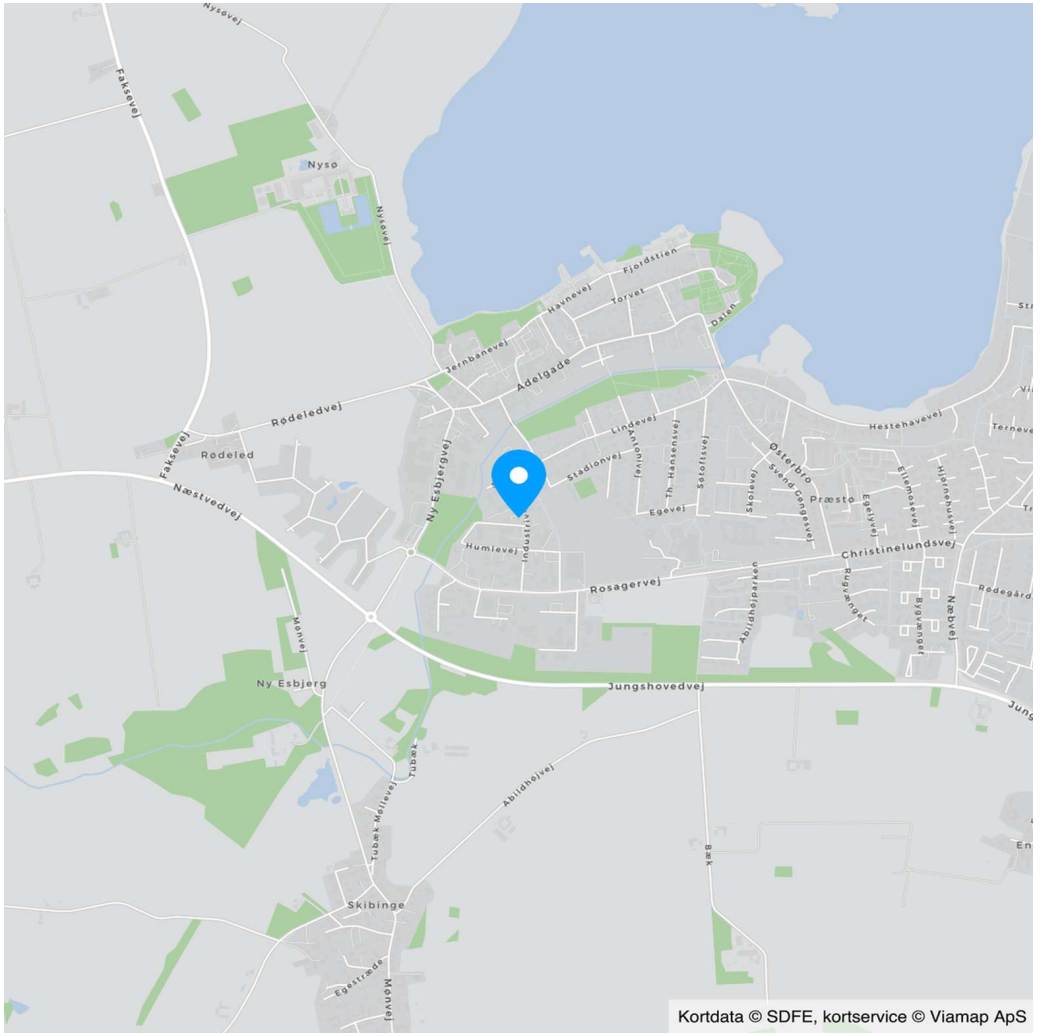
RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Industrivej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4817
Ejerudgift/md.: kr. 2.387

Dato: 12.11.2026





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: Industrivej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4817
Ejerudgift/md.: kr. 2.387

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Kombineret bolig/erhverv
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	189n Præstø Markjorder
BFE-nr.:	5384066
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	1.616.000
Grundværdi:	699.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.292.800
Grundlag for grundskyld:	559.200

Arealer**

Grundareal:	2.025 m²
Boligareal i alt:	192 m²
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	235 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: 05.04.1952 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 25.08.1997 - Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv

Planer
Kommuneplan E 16.03 - Erhvervsområde Rosager
Lokalplan 28 - Erhvervsområde i Præstø (Industrivej)

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

Vaskemaskine, Tørretumbler, Fryser, Ovn, Kogeplade (Keramisk), Emhætte, Opvaskemaskine, Køleskab, (Hvidevarer i erhvervsbygning)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Industrivej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4817
Ejerudgift/md.: kr. 2.387

Dato: 12.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 36.700 Forbrug: 19 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Bolig: Fjernvarme (2026) og brændeovn (alder ukendt). Erhverv: Oliefyr

Vand: Alment 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

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: Industrivej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4817
Ejerudgift/md.: kr. 2.387

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.593
Grundskyld	kr.	7.549
Revovation	kr.	3.000
Skorstensfejer	kr.	1.250
Rottebekæmpelse	kr.	250
Husforsikring	kr.	10.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.642

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	2.421.250

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. 3: hovedstol kr. 1.934.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.200.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.

Olietanke
Der er registeret oplysninger om olietanke på ejendommen

Lokalplaner
Der foreligger lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen

Kommuneplaner
Der foreligger kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen

Spildevandsplaner
Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan med planlagt ændring af eksisterende kloakring i det område, hvor ejendommen er beliggende i form af planlagt separat kloakering med planlagt ikrafttrædelse 2032

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

Varmeforsyning
Der er mulighed for kollektiv varmeforsyning i form af fjernvarme og med forbud mod opvarmning ved el

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Sø- og åbeskyttelseslinjer
Ejendommen er beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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