

REAL



Præstestræde 13, Eggeslevmagle, 4230 Skælskør

| | | | |
|------------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 447 |
| Kontant | 4.500.000 | Værelser | 13 |
| Ejerudgift | 2.488 | Grund m ² | 5.980 |
| Byggeår/ombygget | 1872/2001 | Energimærke | A2010 |

Sagsnr. **371E3051**

RealMæglerne Jan Thanning ApS

Klosterbanken 1 / 4200 Slagelse / Tlf. +45 72100018 / www.realmaeglerne.dk/slagelse

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: Præstestræde 13, Eggeslevmagle, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 371E3051
Ejerudgift/md.: kr. 2.488

Dato: 02.04.2026



Flot, historisk præstegård med parklignende have

Eggeslevmagle emmer af idyllisk atmosfære, hvilket også mærkbar på denne særlige ejendom. Her er tale om landsbyens historiske præstegård, som får følgeskab af en parklignende have med egen sø. Denne bolig rummer intet mindre end 447 kvadratmeter, og der er hertil en 100 kvadratmeter stor kælder med vinkælder.

Præstegården kan dateres tilbage til 1872, og den er løbende renoveret med respekt for det oprindelige udtryk. Der har ligeledes været fokus på energieffektive løsninger, såsom solceller og jordvarmeanlæg, hvilket har bragt ejendommen op i energiklasse A.

Planløsningen inkluderer hele fem værelser og fem stuer samt et fint køkken med viktualierum. Boligen indeholder derudover to store badeværelser, et gæstetoilet, en hall og et depot. Plankegulve og fyldningsdøre er på listen over detaljerne, der giver stemning til stueetagens fire højloftede stuer. To af stuerne har udgang til udemiljøet, og spisestuen udmærker sig i form af sit dekorative loft.

Førstesalen blev renoveret i 2008, herunder med eksklusive Dinesen-gulve. Etagen har loft til kip med fritlagte bjælker, og i to af værelserne er der etableret hems. Førstesalens badeværelse er fra 2023, og det er udført med PU-gulv og stilfuldt skuffeinventar. Hansgrohe lægger navn til kobberarmaturerne, og der er både bruseniche, badekar og integrerede vaskefaciliteter.

Smukke, gamle træer og frodig beplantning pryder haveanlægget, der har solterrasse, bålplads, shelter og fornemt orangeri. Udemiljøets rige dyreliv tæller fugle, egern og ænder i søen, og det er heller ikke et særsyn at spotte rådyr på grunden. Fred, ro og skøn natur kendetegner omgivelserne, og det velfungerende landsbysamfund byder på godt naboskab og fælles aktiviteter for store som små.

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: Jan Thanning

Adresse: Præstestræde 13, Eggeslevmagle, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 371E3051
Ejerudgift/md.: kr. 2.488

Dato: 02.04.2026



Køkken



Alrum



Spisestue



Stue



Stue



Badeværelse

Adresse: Præstestræde 13, Eggeslevmagle, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 371E3051
Ejerudgift/md.: kr. 2.488

Dato: 02.04.2026



Stue



Værelse



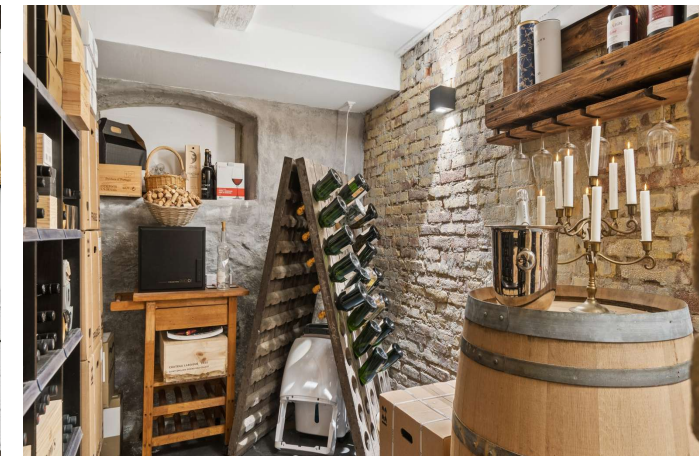
Alrum



Badeværelse



Soveværelse



Vinkælder

Adresse: Præstestræde 13, Eggeslevmagle, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 371E3051
Ejerudgift/md.: kr. 2.488

Dato: 02.04.2026



Orangeri



Have



Terresse



Orangeri



Shelter



Søen



Adresse: Præstestræde 13, Eggeslevmagle, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 4.500.000

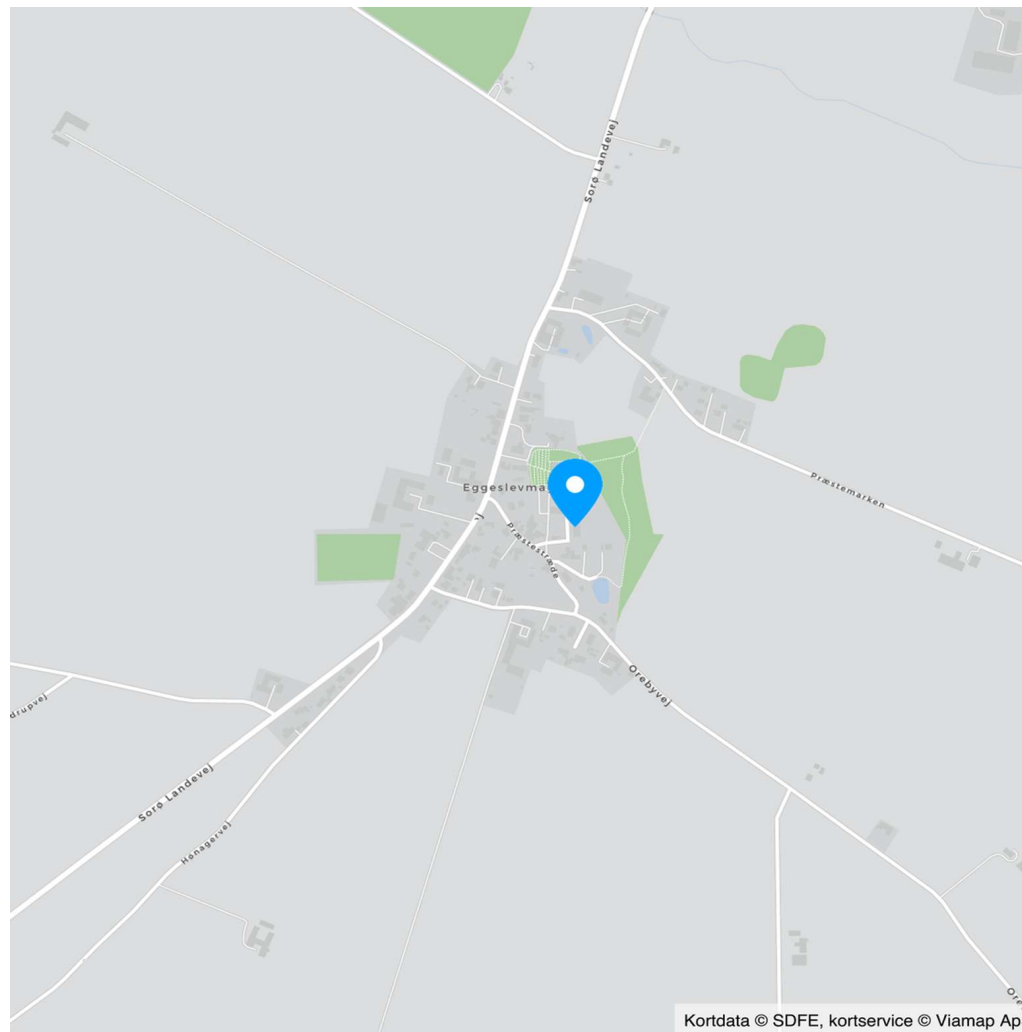
Sagsnr.: 371E3051
Ejerudgift/md.: kr. 2.488

Dato: 02.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Præstestræde 13, Eggeslevmagle, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 371E3051
Ejerudgift/md.: kr. 2.488

Dato: 02.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Slagelse
Matr.nr.: 11 Eggeslevmagle By, Eggeslevmagle
BFE-nr.: 2509434
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1872/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.223.000
Grundværdi: 419.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.578.400
Grundlag for grundskyld: 335.200

Arealer**

Grundareal: 5.980 m²
- heraf vej 119 m²
Boligareal i alt: 447 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 100 m²
Garage: 80 m²
Udhus: 35 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: 27.01.1954 - Dok om fredning
- Nr. 2: 21.04.1961 - Dok om hegn, hegnsmur mv, Vedr 1A
- Nr. 3: 13.02.1969 - Dok om forbud mod virksomhed mv
- Nr. 4: 10.10.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn (AEG, Indbygning), Kogeplade (Gorenje, Induktion), Opvaskemaskine (Miele), Køleskab (LG, Amerikaner), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Præstestræde 13, Eggeslevmagle, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 371E3051
Ejerudgift/md.: kr. 2.488

Dato: 02.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.400 Forbrug: 16.660 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptillingens 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 A2010



Adresse: Præstestræde 13, Eggeslevmagle, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 371E3051
Ejerudgift/md.: kr. 2.488

Dato: 02.04.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u> | | |
|--|-----|---------------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 13.150 | Kontantpris | kr. | 4.500.000 |
| Grundskyld | kr. | 3.721 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 28.850 |
| Renovation | kr. | 4.754 | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 14.000 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 277 | Juridisk rådgivning samt evt. berigtigelse, anslået | kr. | 7.500 |
| Husforsikring | kr. | 7.960 | I alt | kr. | 4.550.350 |
| <p>Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: finansiering herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere udover juridisk rådgiver såsom finansielle og byggetekniske, tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv.</p> | | | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 29.862 | | | |

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: Præstestræde 13, Eggeslevmagle, 4230 Skælskør
Kontantpris: kr. 4.500.000

Sagsnr.: 371E3051
Ejerudgift/md.: kr. 2.488

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

Fibernet

Der er indlagt fibernet

Jordforurening

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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Brændeovne

Der findes ikke længere brændeovne på ejendommen.

Privat/fællesvej

Fra ejendommen køres der ca. 10 m på en privat/fællesvej inden den offentlige vej tilgås. Sæl-

ger har ingen omkostninger til vedligeholdelse af denne vej.

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

RealMæglerne Jan Thanning - Vi tager det personligt!

Godt lokalkendskab skaber resultater
Lokalkendskabet er en vigtig egenskab hos ejendomsmæglerne, når man skal finde den rette bolig - og lokalkendskab får man kun ved at være en del af bybilledet og følge med i udviklingen i vores nærområde.

Lokalkendskab er én af de ting vi kan tilbyde dig både som køber og sælger. Vi er alle lokale og har "fingeren på pulsen" omkring markedet og hvordan udviklingen er i lokalområdet.

Du kan fange os alle ugens 7 dage, og vi er altid klar til at hjælpe dig med en god handel.