



REAL

Mågevej 10, 4720 Præstø

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
5.295.000
2.630
1976

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

198
7
1.209
B

Sagsnr. **610-4234**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

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

Adresse: Mågevej 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 610-4234
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

EKSKLUSIV LIVSSTILSVILLA I HORNBÆK-STIL

I ét af Præstøs mest attraktive og ugenerede villaområder – for enden af en blind vej finder du denne unikke livsstilsvilla, der kombinerer æstetik, funktion og sommerhusstemning i én og samme bolig.

Velkommen til en boligoplevelse ud over det sædvanlige. Villaen er gennemgribende renoveret med udsøgte materialer og fremstår i en moderne, eksklusiv Hornbæk-stil – indbegrebet af ro, kvalitet og ægte livsnyderi. Her bor I midt i naturen med skov, Jakobs Havn, stranden og Præstøs charmerende bymidte i kort gåafstand via lukkede stisystemer.

Ejendommen stråler af sommerhuscharme og klassisk badehotelstemning – ude såvel som inde. Facaden er elegant sortmalet med vandret træbeklædning og tagpaptag med skiferpap og listedækning. De sorte sprossevinduer med koblede 3-lags glas fuldender det eksklusive udtryk. Indendørs fortsætter den stemningsfulde stil med højglans, håndmalede "Perlesta"-vægge, der giver varme og karakter til hjemmet. Her er intet overladt til tilfældighederne.

Med sine 266 m² i to fulde plan er villaen skabt til det sociale familieliv og gæstfrihed. Det store, lyse køkken-alrum er hjemmets naturlige samlingspunkt med lysindfald fra tre verdenshjørner og direkte udgang til både sydvendt terrasse og vestvendt balkon med kig til vandet. Her kan dørene åbnes op, og inde- og udeliv flyde sammen på de varme dage. Det imponerende store Ilve Majestic gaskomfur danner omdrejningspunktet i køkkenet – et mekka for den madglade familie.

Villaen rummer op til seks værelser, som i dag anvendes til kontor, sove- og gæsteværelser. Dertil kommer vinrum, vaskerum/bryggers og to lækre badeværelser. Parterre-etagen, som også har separat indgang, byder ligeledes på en stor opholdsstue med direkte udgang til gårdhaven og spaområdet med udendørs bruser. Haven er anlagt i samme stemningsfulde ånd som huset – med gamle fyrretræer, små kroge og stier, der indbyder til ro og fordybelse.

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: Mågevej 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 610-4234
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 05.12.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Mågevej 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 610-4234
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 05.12.2025



Spisestue



Spisestue



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Stue

Adresse: Mågevej 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 610-4234
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 05.12.2025



Stue



Stue



Bryggers



Indendørs



Entre



Entre

Adresse: Mågevej 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 610-4234
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

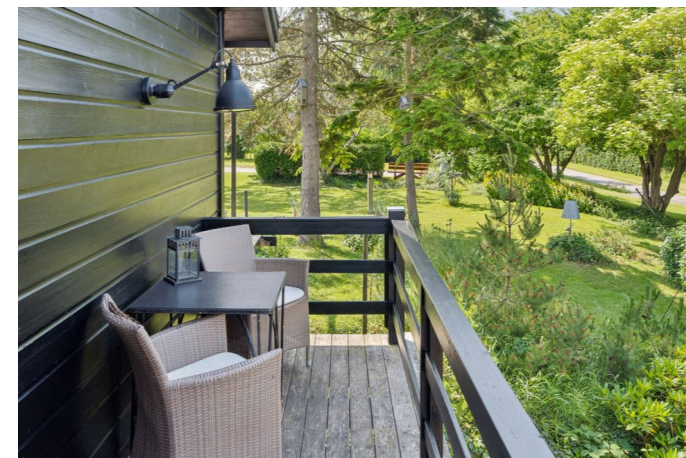
Dato: 05.12.2025



Terrasse



Terrasse



Altan



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Mågevej 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 610-4234
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 05.12.2025



Adresse: Mågevej 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 610-4234
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

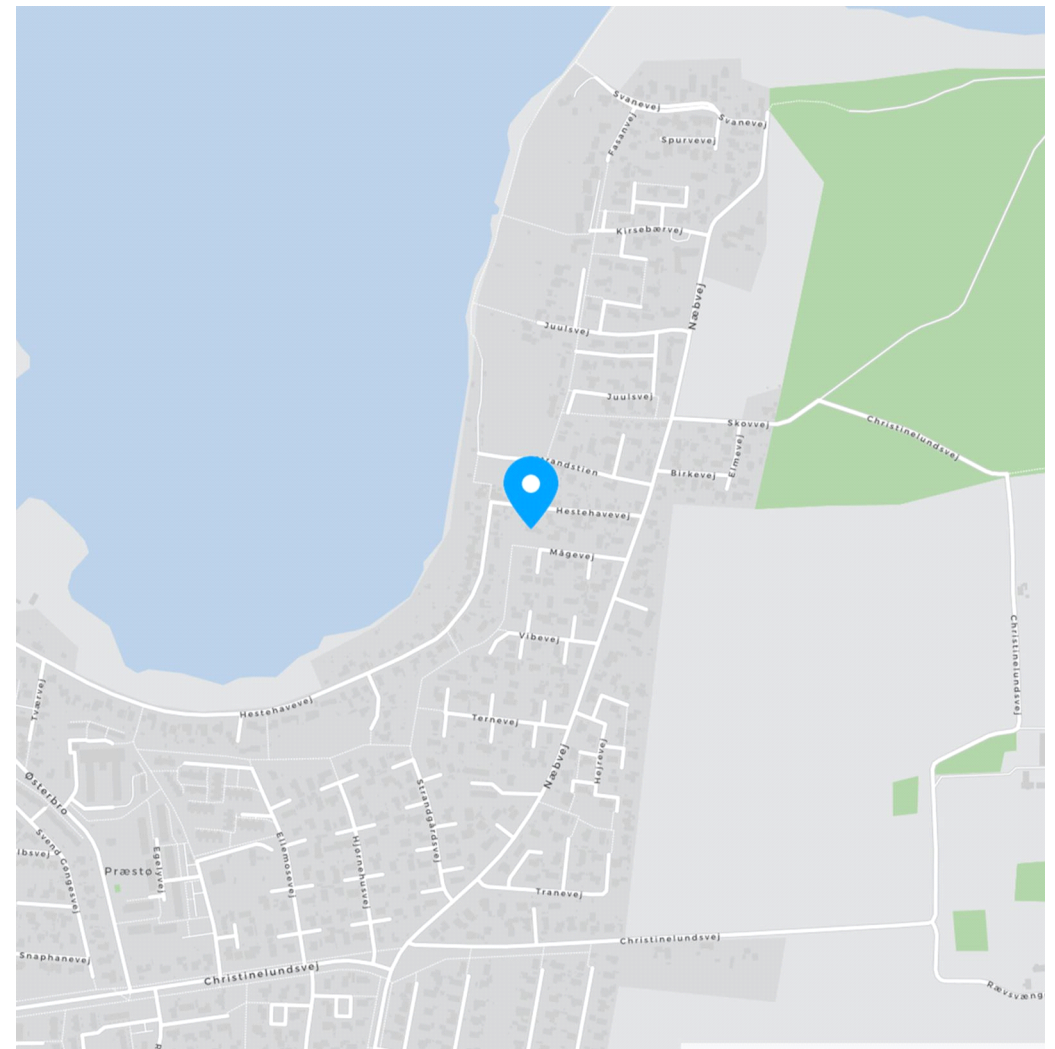
Adresse: Mågevej 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 610-4234
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 05.12.2025



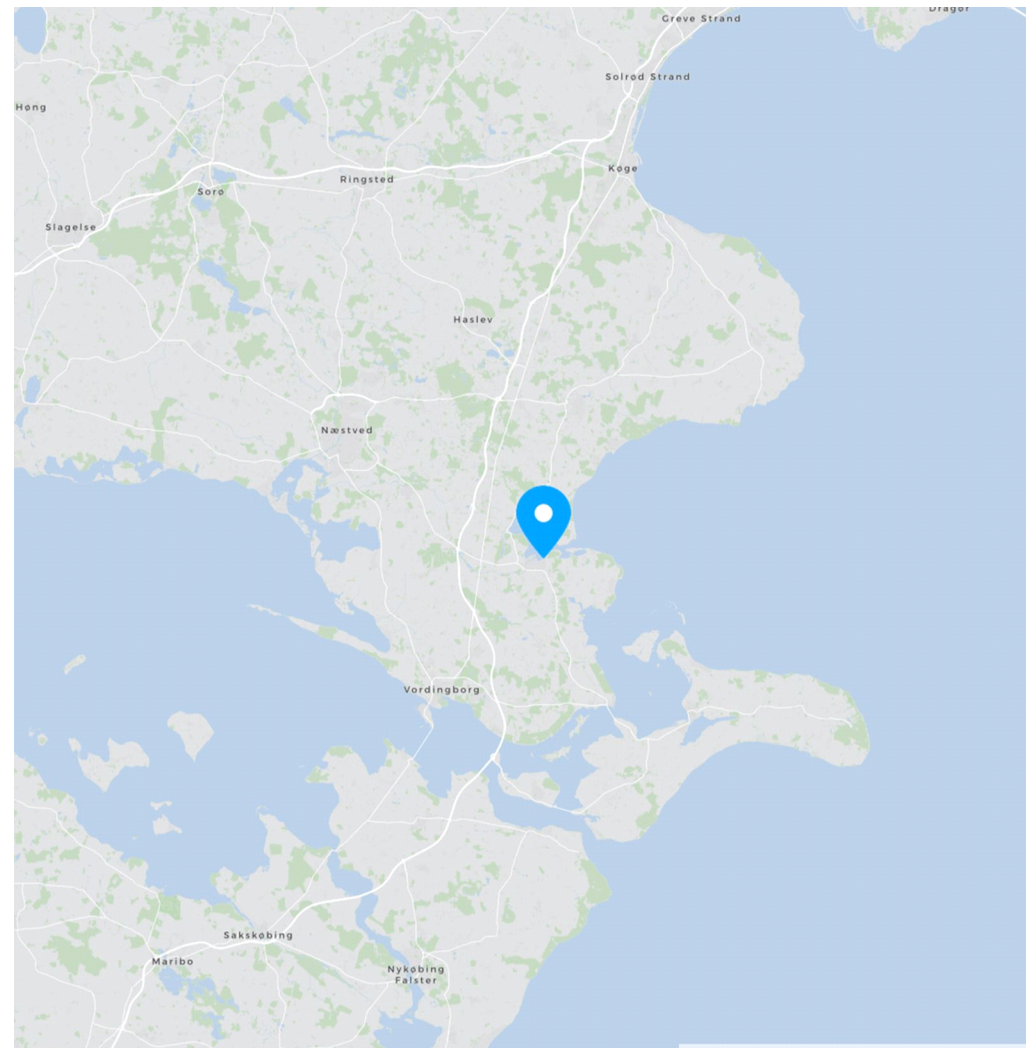
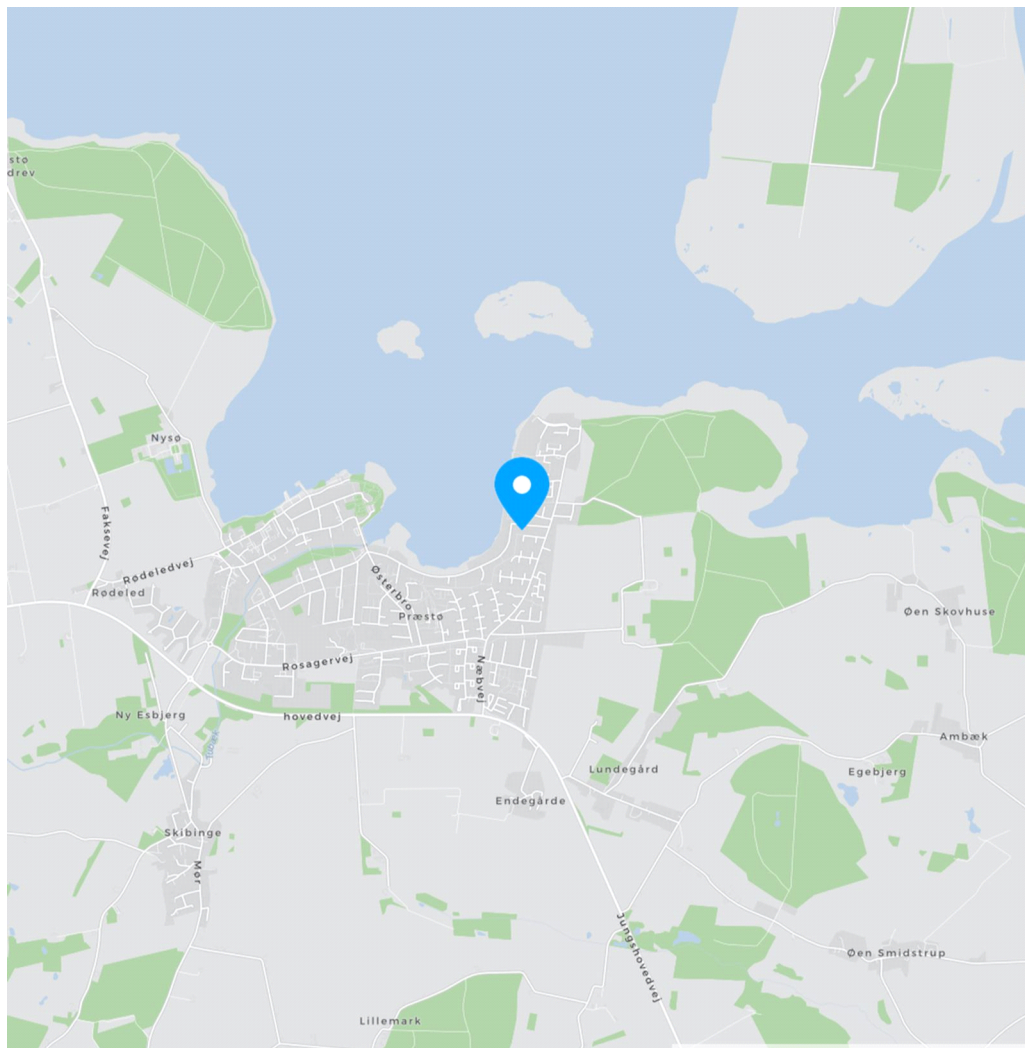
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Mågevej 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 610-4234
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 05.12.2025



Adresse: Mågevej 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 610-4234
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	16 if Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.:	2547992
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1976

Arealer*

Grundareal:	1.209 m ²
Boligareal i alt:	198 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	133 m ²
Garage:	51 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 20.06.1967 lbnr. 949665-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse,
grundejerforening mv Filnavn: 28_F-P_160
Nr. 3 lyst d. 09.02.2021 lbnr. 1012656753 Filnavn:
9fa4858a-84a3-4c2a-abb6-0a068684a0ab

Lokalplan - Egely og Strandparken nordvest for Næbvej

Kommuneplan - Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan - Boligområde Christinelund
Kommuneplan - Planstrategi 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.306.000 kr.
Grundværdi:	917.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.844.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	733.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gasfornur, opvaskemaskine, emhætte, american style køl/frys, vaskemaskine og tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mågevej 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 610-4234
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til police.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: Købstædernes Forsikring

Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 27.100 Forbrug: 1.865,00 liter

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Oliefyr og genvex. Såfremt køber ønsker luft-/vand varmepumpe installeret inden overtagelse, vil sælger sørge for dette. Radonspærre under kældergulv.

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 gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der foreligger overslag over udbedringsudgifter. Sælger sørger for at udbedre punkter beskrevet i el-installationsrapporten inden

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Mågevej 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 610-4234
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.408	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.295.000
Grundskyld	kr.	9.904	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.946
Husforsikring	kr.	7.268	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.650
Renovation	kr.	3.489			
Grundejerforening	kr.	500	I alt	kr.	5.338.596
Skorstensfejning	kr.	837	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	148			
Ejerudgift i alt 1 år		31.554			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.797 md./ 333.567 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.332 md./ 267.979 år v/27,32%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 05.12.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Ingen.

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: Mågevej 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 610-4234
Ejerudgift/md.: kr. 2.630

Dato: 05.12.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2,7% Obligationslån	Obligationslån	1.722.740	1.722.740	1.733.560	DKK	2,72	108.994	25,00	3,17			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Egely-Strandgård

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning

for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan med planlagt separatkloakering i 2032.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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 har vi benyttet et slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I løbet af 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en ekstraordinær aktivitet, men i 2022 har der været en tydelig afmatning både i antallet af salg og i salgspriserne. I 2023 ser vi frem til et spændende og lokalt mere stabilt boligmarked, som er mere i overensstemmelse med det normale. Ikke desto mindre vil vi fortsat opretholde et højt tempo til glæde for vores kunder, både købere og sælgere. Vi har nu rundet 2.300 solgte ejendomme og bibeholder stadig en markant høj anbefaling blandt sælgerne på boligsiden.dk.