

REAL



Lindevej 3B, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	216
Kontant	2.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.201	Grund m ²	942
Byggeår/ombygget	1920/1956	Energimærke	E

Sagsnr. **610-4640**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lindevej 3B, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4640
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 28.04.2026



FLOT OG RUMMELIG MURERMESTERVILLA

Placeringen er forrygende for denne muremestervilla i Præstø, der ligger tæt på nærmest alt. Jeres kommende hjem er en stor bolig på hele 216 m² i flot og romantisk stand. Opbygningen og pladsen baner vejen for flere familier eller måske liberalt erhverv på hjemmeadressen.

Villaen er løbende vedligeholdt. Taget på hovedhuset er skiftet i 2021 og samme år samt i 2023 er de fleste af vinduerne også skiftet. Køkkenet med tilhørende hvidevarer er fra 2025, og det var også der, at de to træterrasser blev bygget samtidig med skuret.

Glød jer til at træde ind i det markante opholdsmiljø, hvor Vordingborg-køkkenet troner i en nordisk stil, og stuen smyer sig rundt i en vinkel. En brændeovn markerer på fin vis overgangen, mens det klassiske plankegulv skaber sammenhæng i miljøet. I stuen falder blikket også på den charmerende buede karnap.

I samme område er der et badeværelse, mens tilbygningen på huset bliver en fin, separat afdeling, hvor I kan indtænke konstellationen med flere familier eller måske erhverv. Denne del har tre værelser og et badeværelse. Til slut venter førstesalen med en stor møblerbar repos samt et værelse.

Glød jer også til at træde ud i haven, der har tre terrasser i alt, og de to markante træterrasser fra 2025 bliver særligt elskede opholdssteder til grillmiddage og meget mere. Der er sol det meste af dagen, og I kan også se frem til et drivhus. Ligeledes er der græsplæne til leg og aktiviteter.

I bosætter jer i et gammelt og roligt kvarter med beboere i forskellige aldre. Børnene kan cykle til skole uden at skulle via store veje, og I er også tæt på daginstitution og indkøb, ligesom byen har en masse sportsfaciliteter. På havnen kan I nyde en is eller spise på caféen med udsigt over vandet.

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: Lindevej 3B, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4640
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 28.04.2026



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Stue

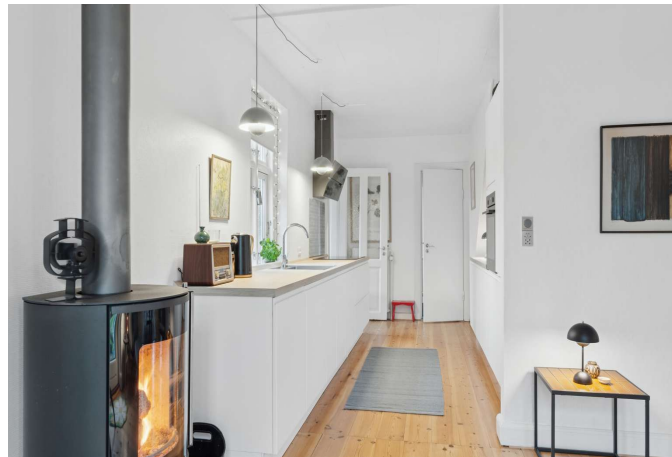
Adresse: Lindevej 3B, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4640
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 28.04.2026



Stue



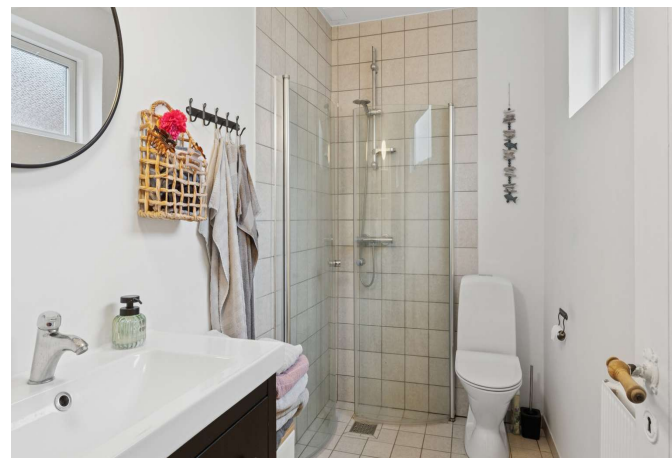
Køkken



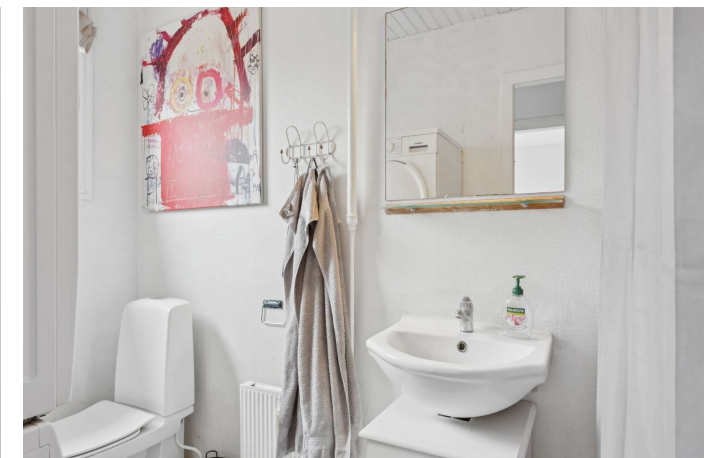
Køkken



Udsigt



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Lindevej 3B, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4640
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 28.04.2026



Gang



Gang



Værelse



Værelse



Soveværelse



Gang

Adresse: Lindevej 3B, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4640
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 28.04.2026



Gang



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Set fra vejen



Set fra haven

Adresse: Lindevej 3B, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4640
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 28.04.2026



Set fra haven



Udendørs



Udendørs



Set fra vejen



Udendørs



Udendørs

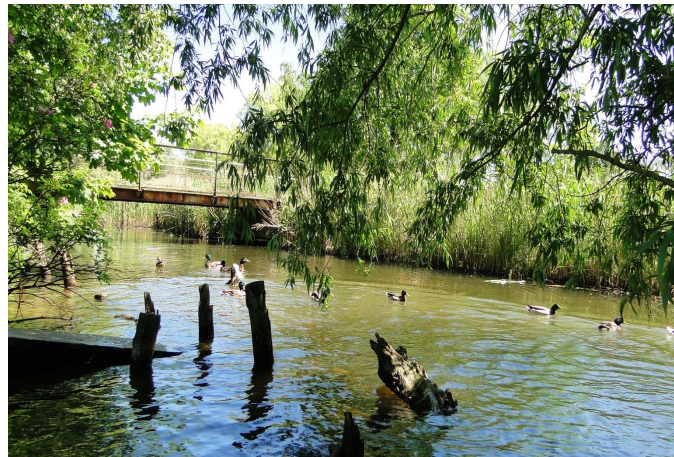
Adresse: Lindevej 3B, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4640
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

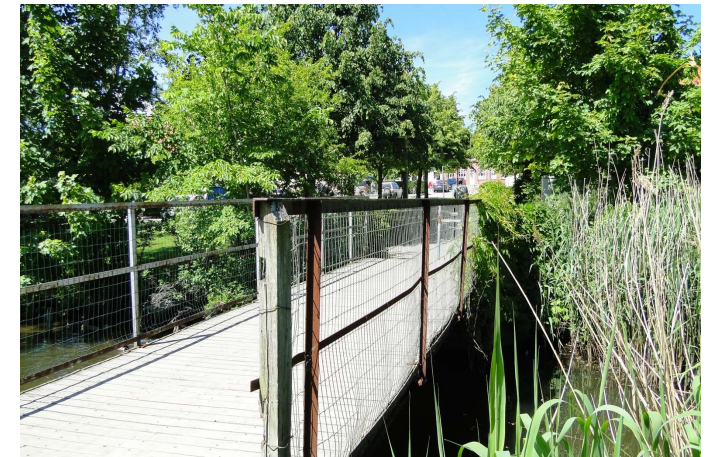
Dato: 28.04.2026



Aftenstemning



Området



Området



Området



Luftfoto



Luftfoto



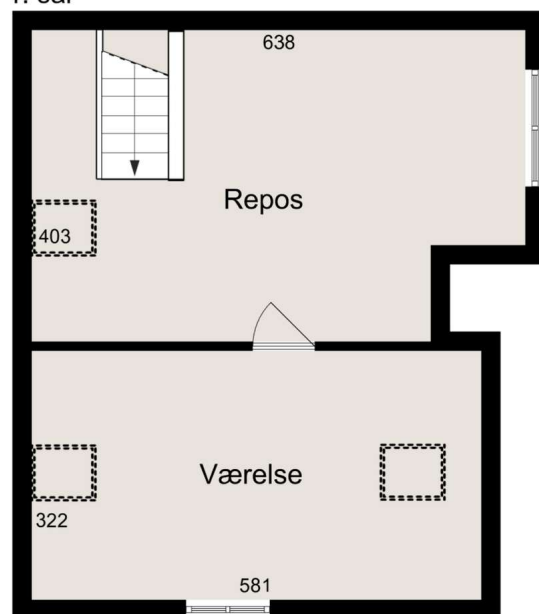
Adresse: Lindevej 3B, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4640
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 28.04.2026

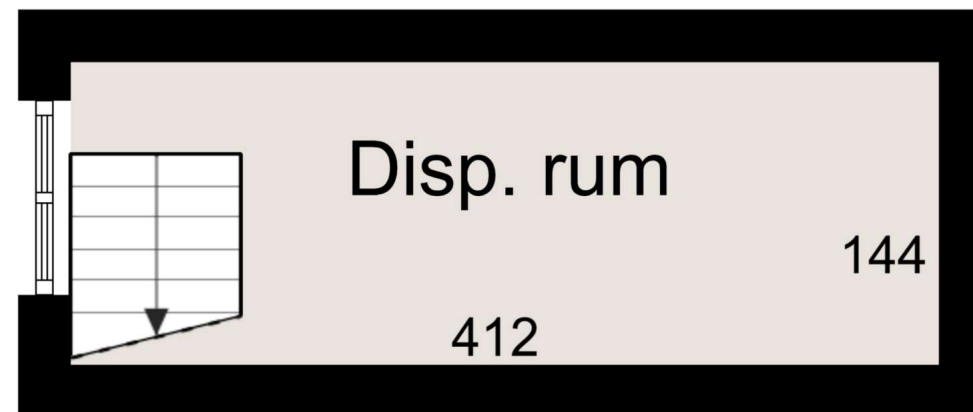


1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



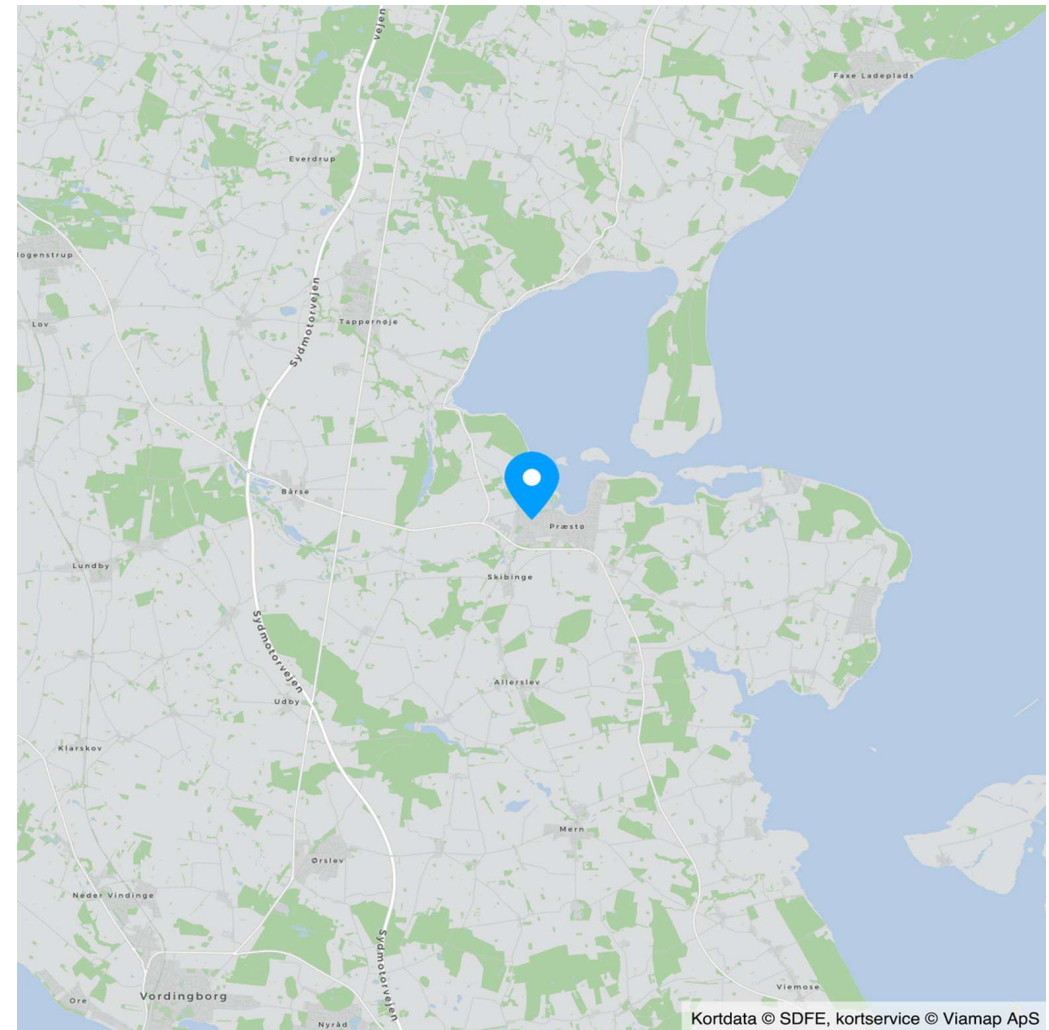
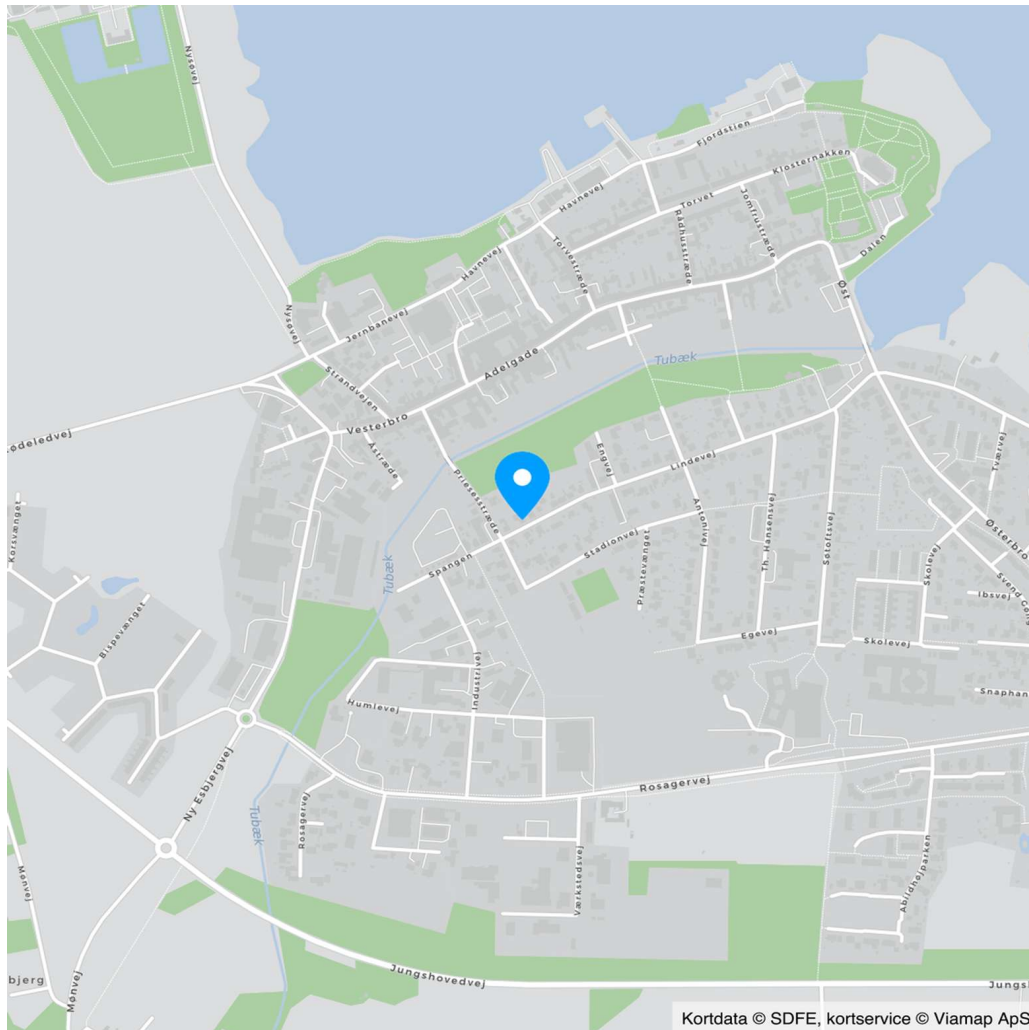
Vejledende tegning uden ansvar

Kælder

Adresse: Lindevej 3B, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4640
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 28.04.2026



Adresse: Lindevej 3B, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4640
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	136a Præstø Markjorder
BFE-nr.:	5383909
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1920/1956

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.485.000
Grundværdi:	414.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.188.000
Grundlag for grundskyld:	331.200

Arealer**

Grundareal:	942 m ²
- heraf vej	154 m ²
Boligareal i alt:	216 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	12 m ²
Carport:	23 m ²
Udhus:	38 m ²
Carport:	23 m ²
Udhus:	38 m ²

** 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

Ingen

Planer

Kommuneplan B 16.05 - Boligområde Præstemarken

Tilbehør:

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

Laurus induktionskogeplade, Laurus indbygningsovn, Laurus køle/fryseskab og Elicia emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lindevej 3B, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4640
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring A/S Sydsjælland
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.: 49.300 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation::

Ejendommens primære varmekilde: Kombifyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug af varme var på kr. 20.000.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Lindevej 3B, 4720 Præstø
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4640
 Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 28.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.059	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	4.471	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.825	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Skorstensfejning	kr.	650	I alt	kr.	2.524.265
Rottebekæmpelse	kr.	161	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	11.244			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.410			

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: Lindevej 3B, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4640
Ejerudgift/md.: kr. 2.201

Dato: 28.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatterEjendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 forureningDa ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan med planlagt separatklokering i 2032

Renseklasse

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor et område, hvor der er udpeget renseklasse.

Varmeforsyning

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med forsyningsforbud (el).

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at 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 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