

REAL



Nihøjvej 1, 4720 Præstø

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	168
Kontantpris	1.345.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.412	Grund m2	12.651
Byggear	1777	Energimærke	D

Sagsnr. **610-4299**

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: Nihøjvej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4299
Ejerudgift/md.: kr. 2.412

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Med udsigt til heste og Sydsjællands bugtende marklandskab ligger denne gule, stråtækte villa på Nihøjvej 1 nær købstaden Præstø. Her får I en landejendom på 168 kvadratmeter fra 1777, som ligger på en naturskøn grund med sin egen, private sø.

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



Adresse: Nihøjvej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4299
Ejerudgift/md.: kr. 2.412

Dato: 29.01.2026

SKØN PRIVAT SØ - STOR GRUND - TÆT PÅ PRÆSTØ

Med udsigt til heste og Sydsjællands bugtende marklandskab ligger denne gule, stråtækte villa på Nihøjvej 1 nær købstaden Præstø. Her får I en landejendom på 168 kvadratmeter fra 1777, som ligger på en naturskøn grund med sin egen, private sø. Inden for en senere årrække er boligen både tilsluttet offentlig kloak og fibernet, har fået opdateret køkken og bad samt indsat pillefyr og varmepumpe. I sandhed en bolig med potentiale og rige muligheder for at indrette drømmeboligen til familien, dyrke den pladskrævende hobby eller drive liberalt erhverv.

Indenfor byder stuen jer velkommen med fritlagte loftsbjælker, en herlig gennemstrømning af lys fra de sprossede vinduer og en stemningsfuld brændeovn. Køkken-alrummet fremstår pænt med metalgreb på hvide fronter, og over halvvæggen er der frit udsyn til den store spiseafdeling. Stueplan afrundes af et værelse, et bryggers samt et badeværelse fra 2024 med brusebad.

Vindeltrappen leder op til endnu et stuemiljø med brændeovn. Herfra er der indgang til et værelse i sydgavlen, mens den lille fordelingsgang i stuens modsatte ende giver adgang til to gode disponible rum.

Udenfor breder den 12.651 kvadratmeter grund sig ud bag huset, hvor solen kan nydes på de dejlige terrasser, især den store fliseterrasse ved stuen, der har et godt overblik over plænen. De kølige sommeraftener kan med fordel forlænges på den overdækkede terrasse i bunden af haven med udsigt til søen.

Trods den landlige adresse er der ikke langt til dagligdagens fornødenheder. En kort køretur på cykel eller i bil fører jer de få kilometer ind til købstaden Præstø, hvor I både finder Præstø Skole, pasningstilbud, daginstitution, sportsfaciliteter og Præstø Havns hyggelige cafémiljø. Pendleren får blot otte minutters kørsel til Sydmotorvejen, og den omkringliggende natur inviterer til gåture i skovene samt badeture på stranden.

Kontakt os for fremvisning.

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.

Adresse: Nihøjvej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4299
Ejerudgift/md.: kr. 2.412

Dato: 29.01.2026



Adresse: Nihøjvej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4299
Ejerudgift/md.: kr. 2.412

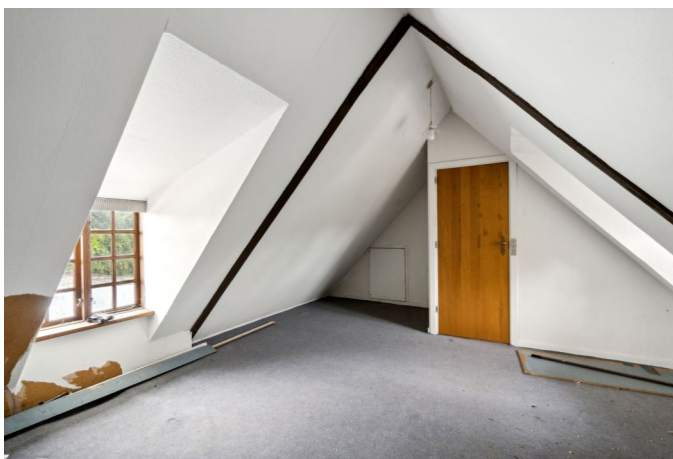
Dato: 29.01.2026



Adresse: Nihøjvej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4299
Ejerudgift/md.: kr. 2.412

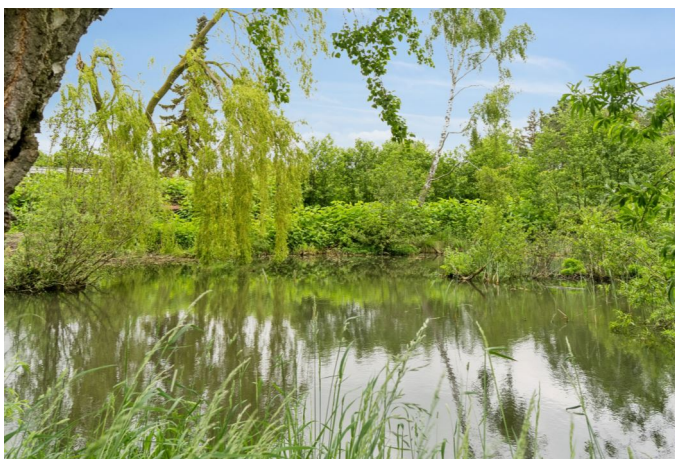
Dato: 29.01.2026



Adresse: Nihøjvej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4299
Ejerudgift/md.: kr. 2.412

Dato: 29.01.2026



Adresse: Nihøjvej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4299
Ejerudgift/md.: kr. 2.412

Dato: 29.01.2026



Adresse: Nihøjvej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4299
Ejerudgift/md.: kr. 2.412

Dato: 29.01.2026



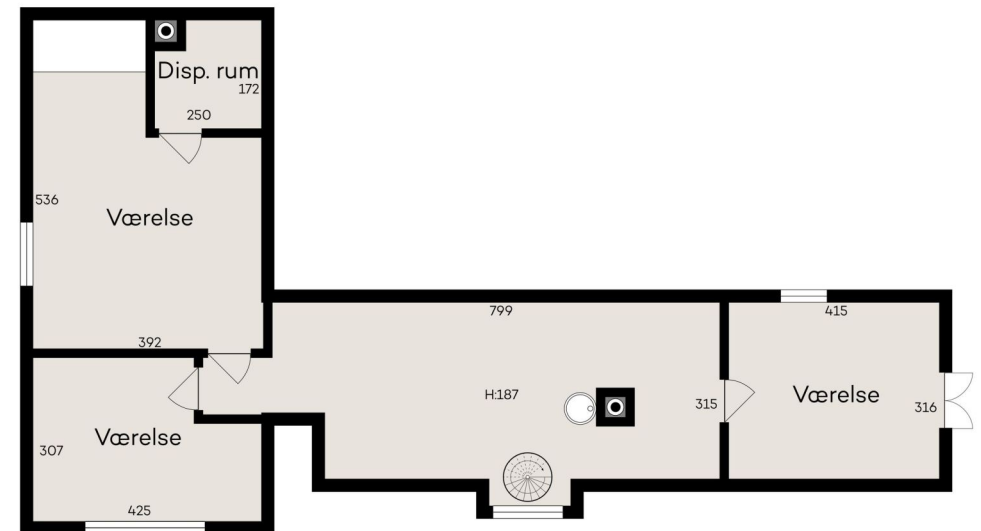
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nihøjvej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.345.000

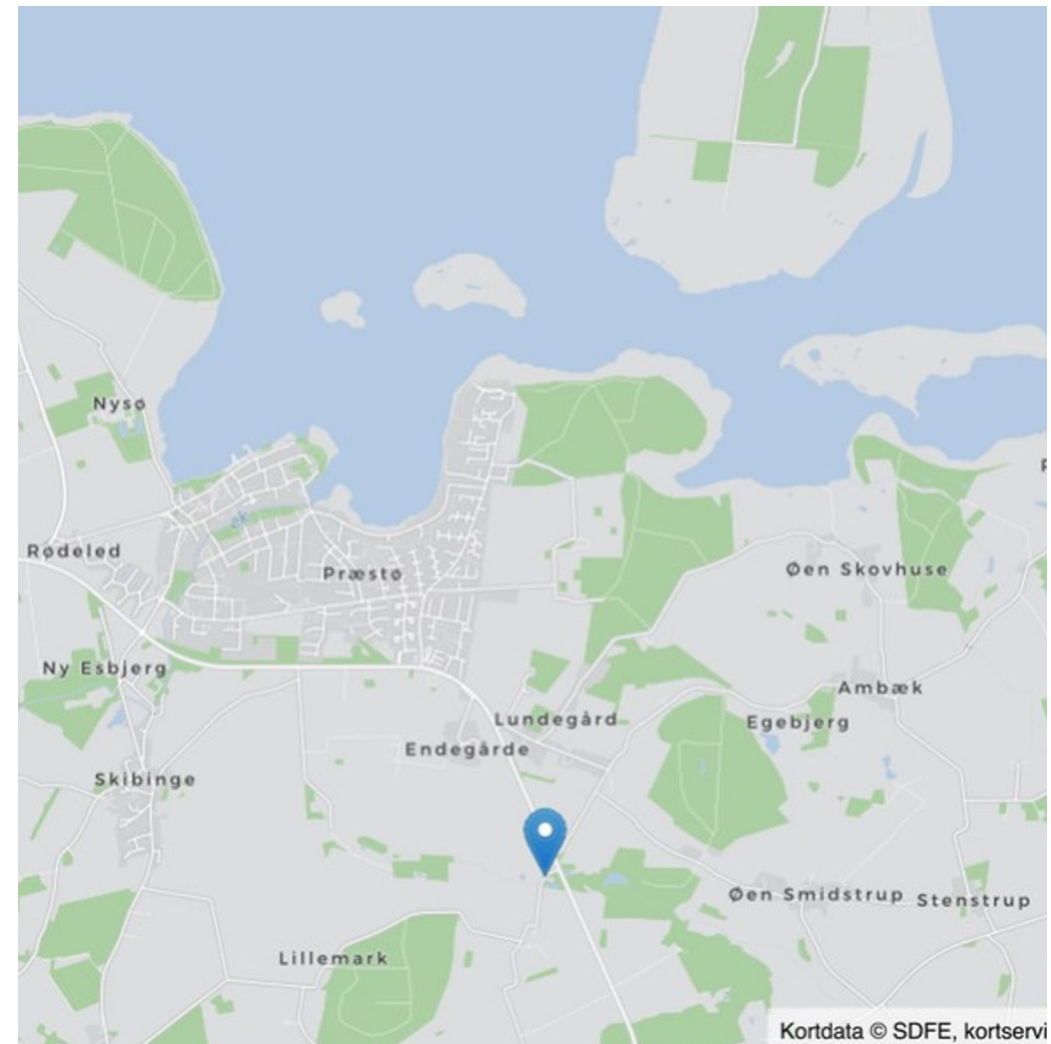
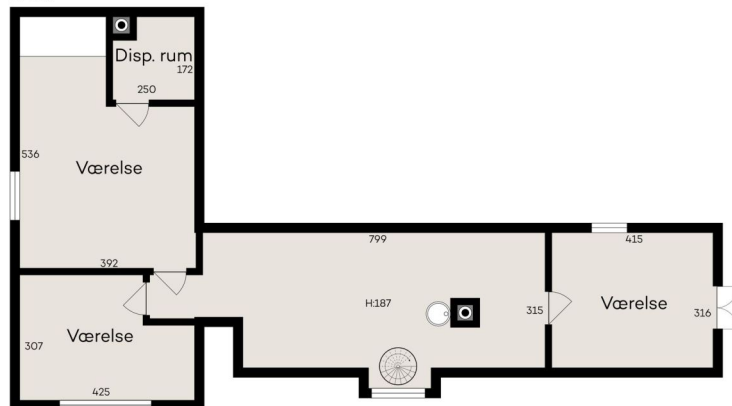
Sagsnr.: 610-4299
Ejerudgift/md.: kr. 2.412

Dato: 29.01.2026

Stueplan



1. sal



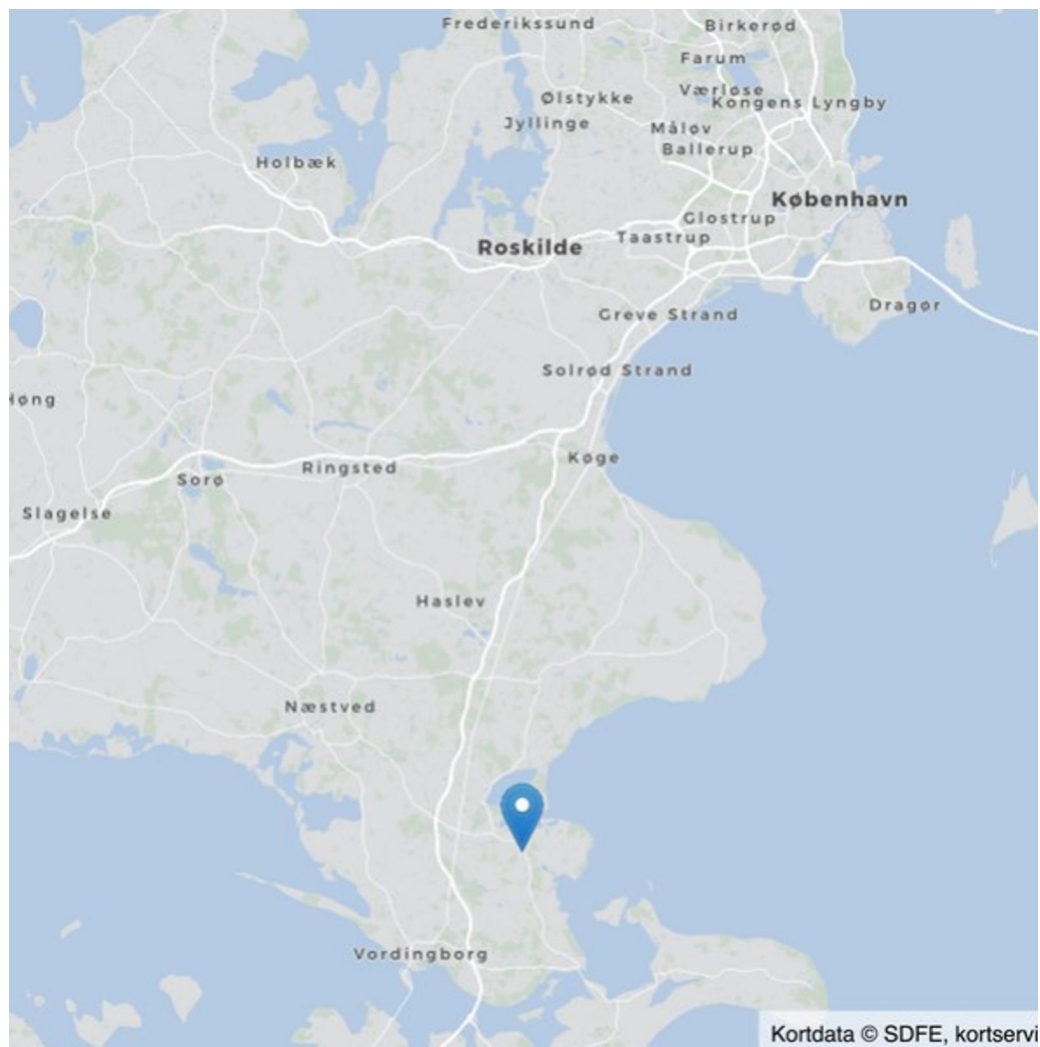
Kortdata © SDFE, kortservi

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nihøjvej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4299
Ejerudgift/md.: kr. 2.412

Dato: 29.01.2026





Adresse: Nihøjvej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4299
Ejerudgift/md.: kr. 2.412

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Nedlagt landbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	1 d Smidstrup Hovgårde By, Skibinge m.fl.
BFE-nr.:	2548644
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand (2017/2018)
Varmeinstallation:	Træpillefyr inkl. silo (2016)
Opført/ombygget år:	1777

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.443.000 kr.
Grundværdi:	867.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.154.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	693.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	12.651 m ²
Boligareal i alt:	168 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²
Øvrige arealer:	
Udnyttet loftrum, ca EJ BBR:	30 m ²
Garage:	41 m ²
Drivhus EJ BBR:	8 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Matrikel 1-C

Nr. 1 lyst d. 01.03.1894 lbnr. 949056-28 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, Vedr 1C
Nr. 2 lyst d. 26.06.1902 lbnr. 949057-28 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, Vedr 1D
Nr. 3 lyst d. 13.04.1966 lbnr. 838-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 28_A-P_26
Nr. 4 lyst d. 17.06.1968 lbnr. 1370-28 Tillægstekst Dok om adgangsbe grænsning mv, Vedr 1D Filnavn: 28_D-P_240
Nr. 5 lyst d. 15.06.1981 lbnr. 16287-28 Tillægstekst Dok om oversigt mv, Vedr 4E Om resp se akt Indført den 19.12.2001 jfr. TL § 34 og journal nr 60302-2001-1.2. Filnavn: 28_A-P_479
Nr. 6 lyst d. 05.10.1981 lbnr. 27285-28 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Vedr. matr.nr. 10x Skibinge By, Skibinge Filnavn: 28_C-P_319

Matrikel 1-D og 1-P

Kommuneplan: 2022-2034

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
GORENJE el-komfur med keramisk kogeplade (ældre), emhætte (ældre), VESTFROST køleskab, BOSCH tørretumbler (ældre),
GRAM opvaskemaskine (ældre) og legestativ. Følgende medfølger ikke: BLOMBERG køleskab, lille kummefryser, SAMSUNG
vaskemaskine og microovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nihøjvej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4299
Ejerudgift/md.: kr. 2.412

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Alm. Brand Forsikring A/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.700 Forbrug: 5,40 ton
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr inkl. silo (2016)
Ejendommens supplerende varmekilde: 2 x brændeovn 2008/2013 + varmepumpe 2017
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Træpillefyr med indbygget magasin (2016 og kørt i 2 år), luft-til-luft varmepumpe (2017), vandvarmer (2016) og 2 stk. brændeovne ADURO asgård 2 (2008/2013).

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Bevaringsværdig ejendom

Ejendommen er i SAVE noteret som bevaringsværdig med bevaringsværdi på 4 (bygning 1)



Adresse: Nihøjvej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4299
Ejerudgift/md.: kr. 2.412

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.887	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.345.000
Grundskyld	kr.	9.364	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.500
Husforsikring	kr.	8.954	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	9.950
Renovation	kr.	3.631	I alt	kr.	1.364.450
Skorstensfejning	kr.	1.057	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.	56			
Ejerudgift i alt 1 år		28.949			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.245 md./ 86.935 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.909 md./ 70.913 år v/24,50%
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: 29.01.2026
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: Nihøjvej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 610-4299
Ejerudgift/md.: kr. 2.412

Dato: 29.01.2026

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.