



REAL

Adelgade 9, 4720 Præstø

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	187
Kontantpris	2.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.016	Grund m2	639
Byggeår/ombygget	1867/2000	Energimærke	D

Sagsnr. **610-4444**

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: Adelgade 9, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 610-4444
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 03.12.2025



Beskrivelse:

CENTRALT - VANDUDSIGT- PARKERING

Det bliver på Adelgade 9, at jeres næste boligkapitel skal skrives. Her kan I overtage nøglerne til et stort og spændende byhus fra 1867/2000 placeret helt centralt i købstaden Præstø. Alligevel kan I glæde jer til gode parkeringsforhold i den store garage med port og egen baghave, ligesom plantegningen fordelt over boligens 187 m² er lige i øjet. Hertil et godt værksted/garage på 75 m² + et unikt uudnyttet loftrum/atelier og udhus på 15 m². Flot og velholdt ejendom med nyere tage.

Der venter jer en rigtig hyggelig beliggenhed blandt andre fine facader og ældre byhuse, som alle har den helt karakteristiske charme fra historiens vingesus. Samtidig er lokationen praktisk i forhold til de korte afstande til hverdagens destinationer, og I kan derfor gå til både indkøb, butikker, spisesteder inkl. Michelin, lystbådehavn, Præstø Privatskole og ikke mindst Præstø Fjord. Der er heller ikke langt til dagtilbud, Præstøhallen og Hollænderskoven, og mere natur samt motorvejen kan benyttes ikke så langt herfra.

I overtager et rummeligt hjem med mange muligheder. I stueetagen møder I et værelse, et badeværelse, en stue og et disponibelt rum samt fyrrum, hvortil førstesalen supplerer med et køkken, to stuer en suite og endnu et badeværelse. Et disponibelt rum ligger særskilt, og den lækre tagterrasse med fjordkig er værd at bemærke.

Indvendig bindingsværk, smukke gulve og fine vinduer er en del af stedets charme, og sidstnævnte sikrer et behageligt lysindfald på tværs af boligens rum. Prikken over i'et sættes imidlertid af den skønne baghave, hvor velvoksen beplantning afskærmer, og her er græsplæne til leg samt en overdækket terrasse.

Det vurderes, at køber nemt kan tilpasse ejendommen til fx. 2 familier.

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: Adelgade 9, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 610-4444
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 03.12.2025



Køkken



Køkken



Dagligstue



Dagligstue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Adelgade 9, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 610-4444
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 03.12.2025



Dagligstue



Badeværelse



Entre



Opholdsstue



Dagligstue



Badeværelse

Adresse: Adelgade 9, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 610-4444
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 03.12.2025



Soveværelse



Uudnyttet loft



Udhus



Udhus



Udhus



Garage

Adresse: Adelgade 9, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 610-4444
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 03.12.2025



Garage



Garage



Ejendommen



Ejendommen



Gårdsplads



Overdækket terrasse

Adresse: Adelgade 9, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 610-4444
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 03.12.2025



Baghave



Baghave



Luftfoto



Luftfoto



Område



Område

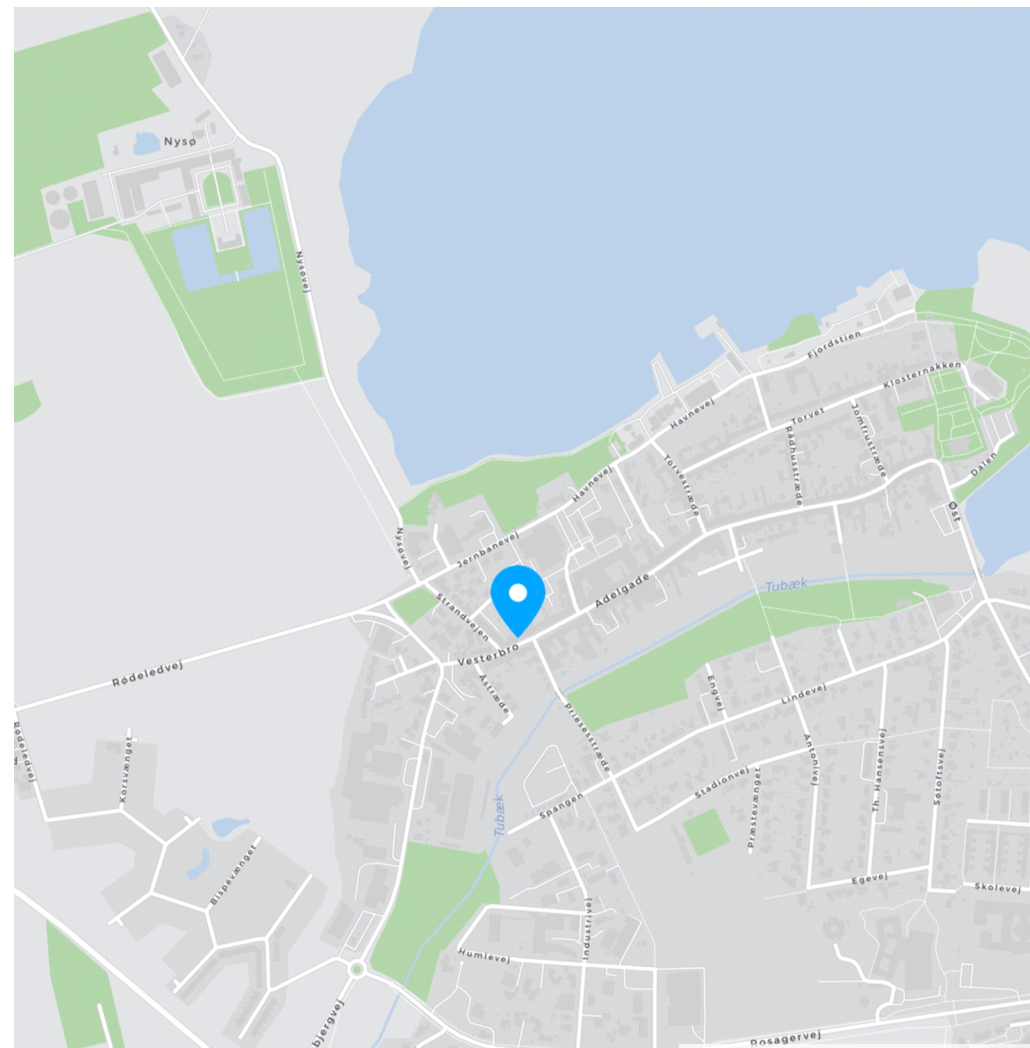
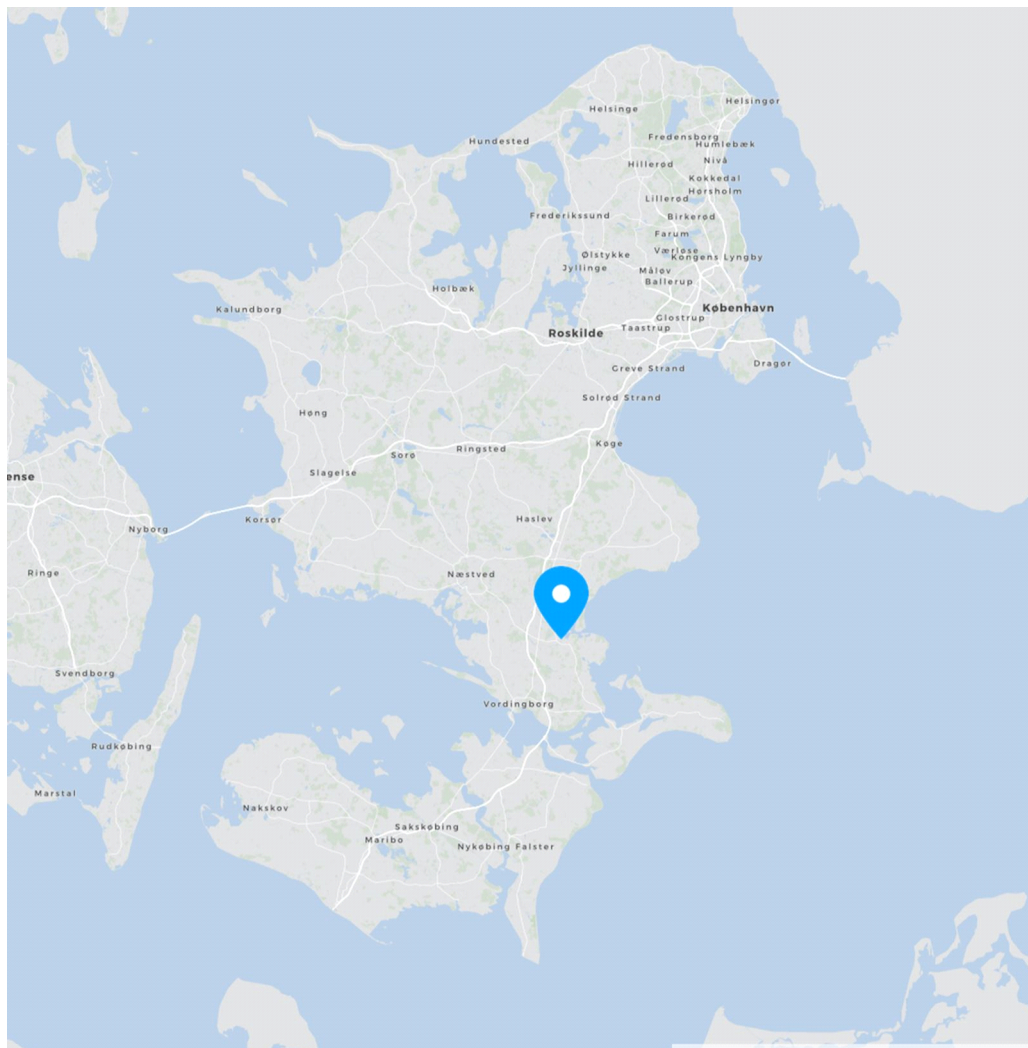
Dato: 03.12.2025



Adresse: Adelgade 9, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 610-4444
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

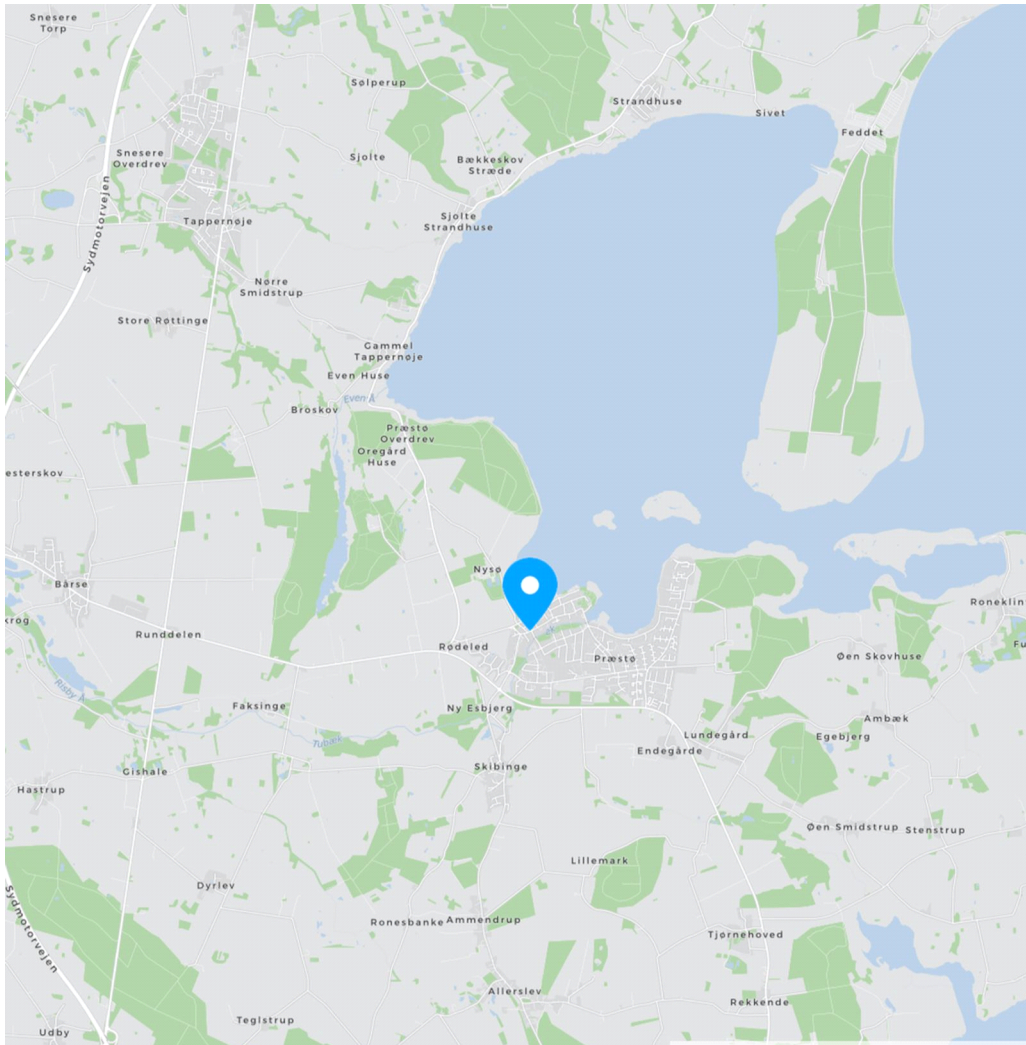
Dato: 03.12.2025



Adresse: Adelgade 9, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 610-4444
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 03.12.2025





Adresse: Adelgade 9, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 610-4444
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 03.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	90 a Præstø Bygrunde
BFE-nr.:	5383464
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1867/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.316.000 kr.
Grundværdi:	415.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.052.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	332.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	639 m ²
Boligareal i alt:	187 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	73 m ²
Øvrige arealer:	
Port:	12 m ²
Udhus:	90 m ²
Overdækning EJ BBR:	15 m ²
Carport EJ BBR:	20 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. 15.07.1844 lbnr. 917647-28 Tillægstekst Dok om brønd mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
Nr. 2 lyst d. 22.05.1919 lbnr. 917648-28 Tillægstekst Dok om brændsel/olielevering mv, forlængelse af indtil 10 alen af udehuset
Nr. 3 lyst d. 09.04.1987 lbnr. 9323-28 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, parkering mv Filnavn: 28_A-P_144
Nr. 4 lyst d. 25.08.1997 lbnr. 30473-28 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 28_AI-N_487

Lokalplan: C.16.00.01

Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan C 16.02 Centerområde Bymidten

Spildevandsplan Vordingborg Kommune

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Adelgade 9, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 610-4444
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 03.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Storstrøms Forsikring G/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Storstrøms Forsikring G/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 36.900 Forbrug: 2.149,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe luft/luft + brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Oliefyr, luft-til-luft varmpumpe og brændeovn. Fjernvarme er ikke indlagt, men der afholdes et fast bidrag herfor og udgør i 2025 kr. 2.464. Jf. energimærke er der anslået et varmekonsum på 2.149 liter fyringsolie + 2.999 kWh elektricitet.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

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.

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.

Bevaringsværdig ejendom

Ejendommen (bygning 2 - forhuset) er jf. SAVE noteret som bevaringsværdig med bevaringsværdi 6

BBR-Meddelelse

Ejendommens overdækkede terrasse på anslået 15 m² og carport på anslået 20 m² er ikke angivet på BBR og vil af køber blive overtaget således.

Spildevandsplan

Ejendommen er jf. spildevandsplan planlagt til kloakseparering i 2032.



Adresse: Adelgade 9, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 610-4444
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 03.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.369	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	4.482	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	9.200	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	2.304			
Skorstensfejning	kr.	1.154	I alt	kr.	2.723.050
Rottebekæmpelse	kr.	158			
Færdsselsret (1/3) kr. 4.585,09	kr.	1.528	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.		

Ejerudgift i alt 1 år

24.196

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.176 md./ 170.106 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.387 md./ 136.643 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: 03.12.2025
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: Adelgade 9, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 610-4444
Ejerudgift/md.: kr. 2.016

Dato: 03.12.2025

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

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.