

REAL



Bygvænget 10, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	139
Kontant	2.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.274	Grund m ²	874
Byggeår	1980	Energimærke	D

Sagsnr. **610-4721**

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: Bygvænget 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4721
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 28.05.2026



ATTRAKTIV OG VELHOLDT VILLA - MASSER AF PLADS

I et lukket kvarter i Præstø ligger denne velbyggede rødstensvilla højt og med kig mod Præstø Fjord. Huset er opført i solide materialer og præsenterer sig sundt og velholdt. I kan se frem til at indrette 255 etagemeter, hvilket inkluderer en stor, brugbar kælderetage med mange anvendelsesmuligheder.

Ejendommen ligger i et fredeligt og attraktivt område i Præstø, hvor grunden grænser op til et grønt område med stisystemer. Fra adressen er der kort afstand til indkøbsmuligheder, skole, fritidstilbud, daginstitutioner og meget mere. Præstø er en stemningsfuld kystby på Sydsjælland, der bærer på en rig kulturhistorie og byder på mange oplevelser og festlige begivenheder. Hvert år i maj omdannes torvet i Præstø til en franskinspireret markedsplads med spændende stande, og beliggenheden ved vandet har også givet anledning til et livligt havnemiljø med lystbåde, sejlkлуб, caféer og ishus.

På adressen står det klassiske parcelhus i røde sten med valmtag og integreret garage med et nyere tag. Tagrenderne blev udskiftet i 2009, og boligen opvarmes med gasfyr. Indkørslen er anlagt med belægningssten og danner fine parkeringsforhold. Det er en nydeligt beplantet og fuldkommen ugeneret have, der venter jer inde på grunden. Her er både åbne græsarealer og læfulde terrassemiljøer, både åbne og overdækkede.

Boligen er indrettet på funktionel vis, hvor hvert rum har en funktion. Vinkelstuen udgør det primære opholdsrum med skydedør til den overdækkede terrasse, hvortil en muret pejs beriger stemningen i aften timerne. Et stort spisekøkken støder til og har egen udgang til terrassen.

Dernæst får I tre regulære værelser og to badeværelser, hvoraf et af værelserne og det ene badeværelse er kombineret til en soveværelsessuite. Underetagen supplerer boligen med et bryggers og fire disponible rum, hvor hobbyprojekter, festlige begivenheder og opbevaring får plads.

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.

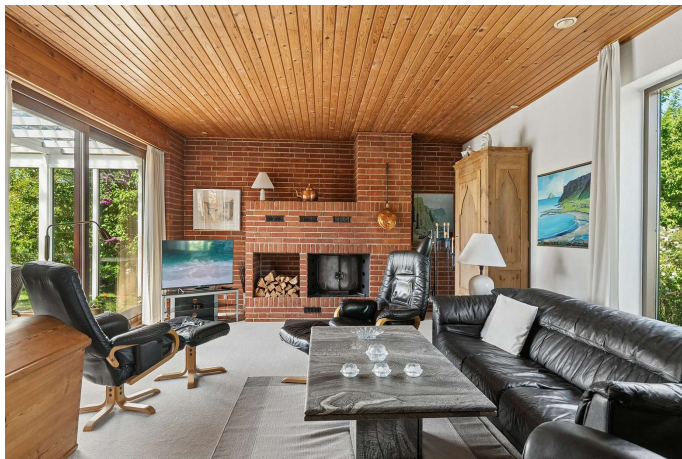
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim K Pedersen

Adresse: Bygvænget 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4721
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 28.05.2026



Stue



Stue



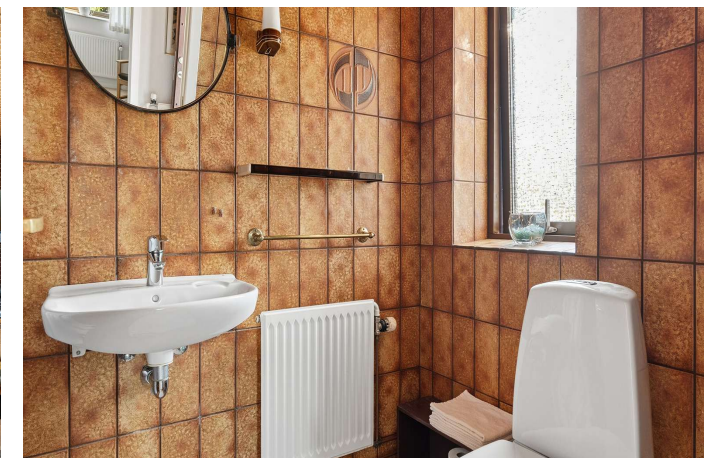
Stue



Alrum



Alrum



Badeværelse 1

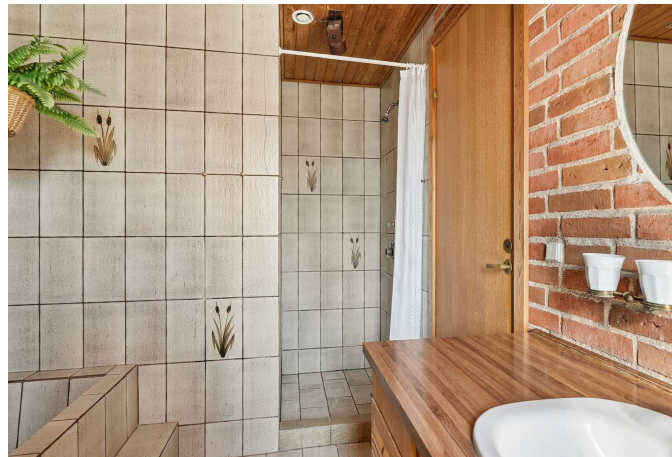
Adresse: Bygvænget 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4721
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 28.05.2026



Badeværelse 2



Badeværelse 2



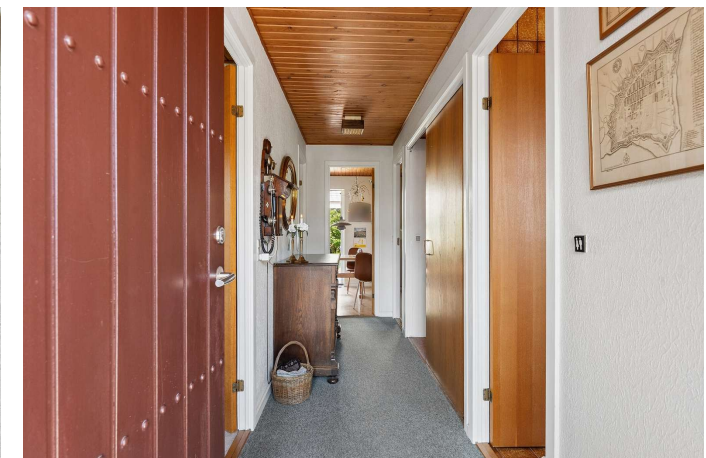
Spisekøkken



Spisekøkken



Spisekøkken



Fordelingsgang

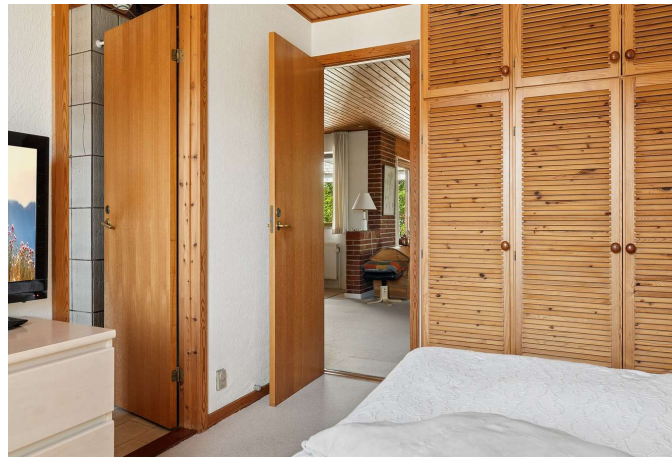
Adresse: Bygvænget 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4721
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 28.05.2026



Soveværelse



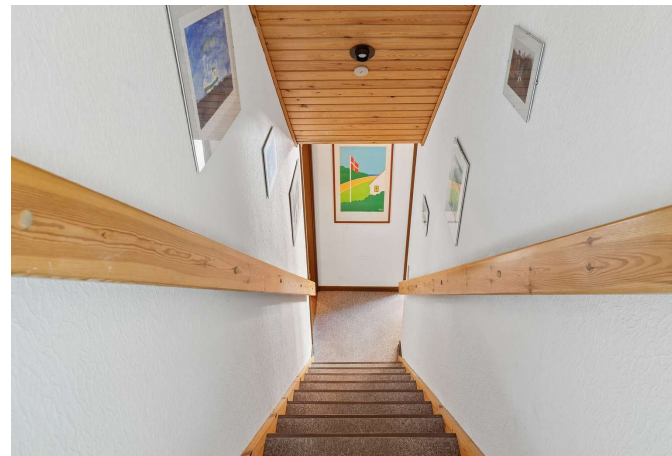
Soveværelse



Værelse



Værelse



Nedgang til kælderetagen



"Gæsteværelse" i kælder

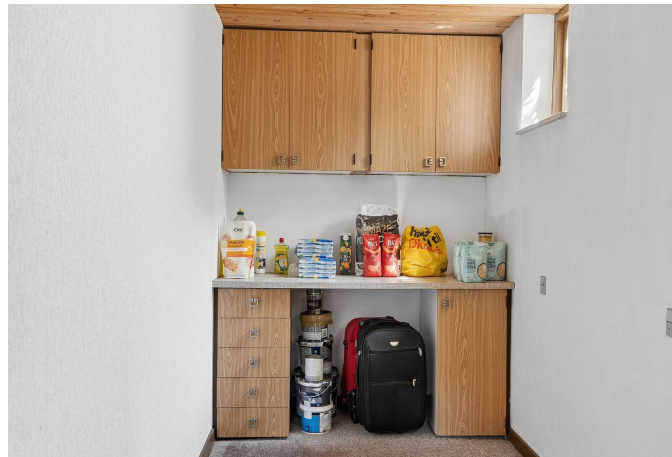
Adresse: Bygvænget 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4721
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 28.05.2026



Bryggers i kælder



Viktualierum i kælder



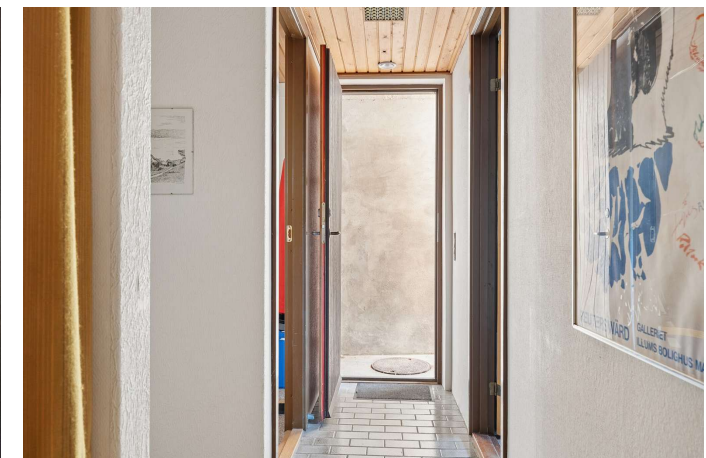
Hyggestue i kælder



Gildesal i kælder



Gildesal i kælder



Fordelingsgang i kælder

Adresse: Bygvænget 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4721
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 28.05.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Garage

Adresse: Bygvænget 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4721
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 28.05.2026



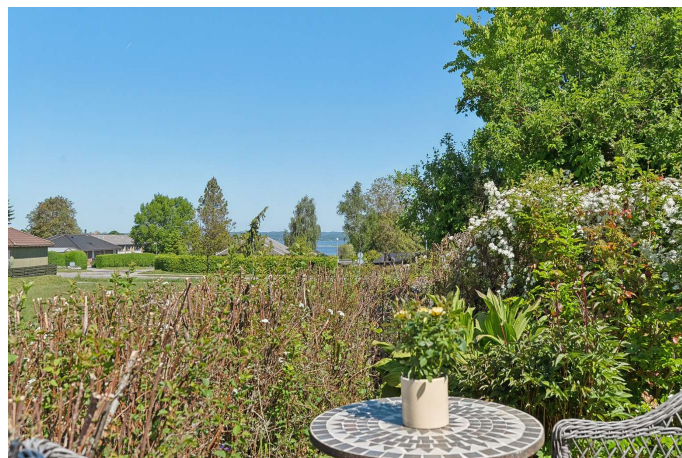
Overdækket terrasse



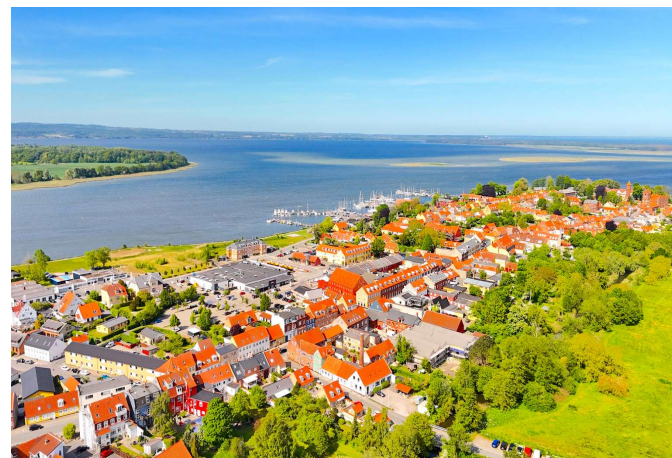
Terrasse og have



Terrasse



Vandkig til Præstø Fjord



Købstaden Præstø



Købstaden Præstø



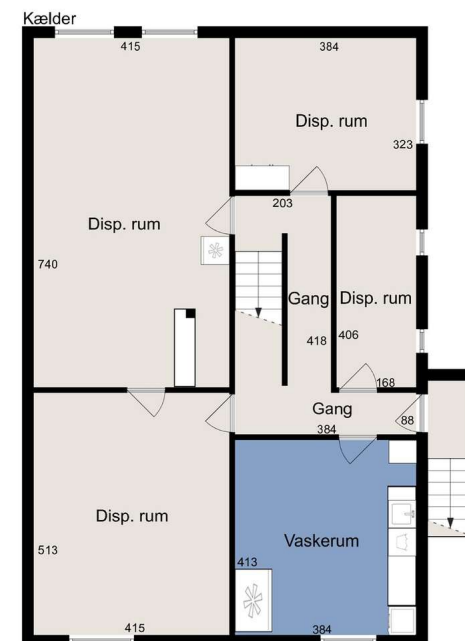
Adresse: Bygvænget 10, 4720 Præstø
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4721
 Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 28.05.2026



Stueplan



Kælder

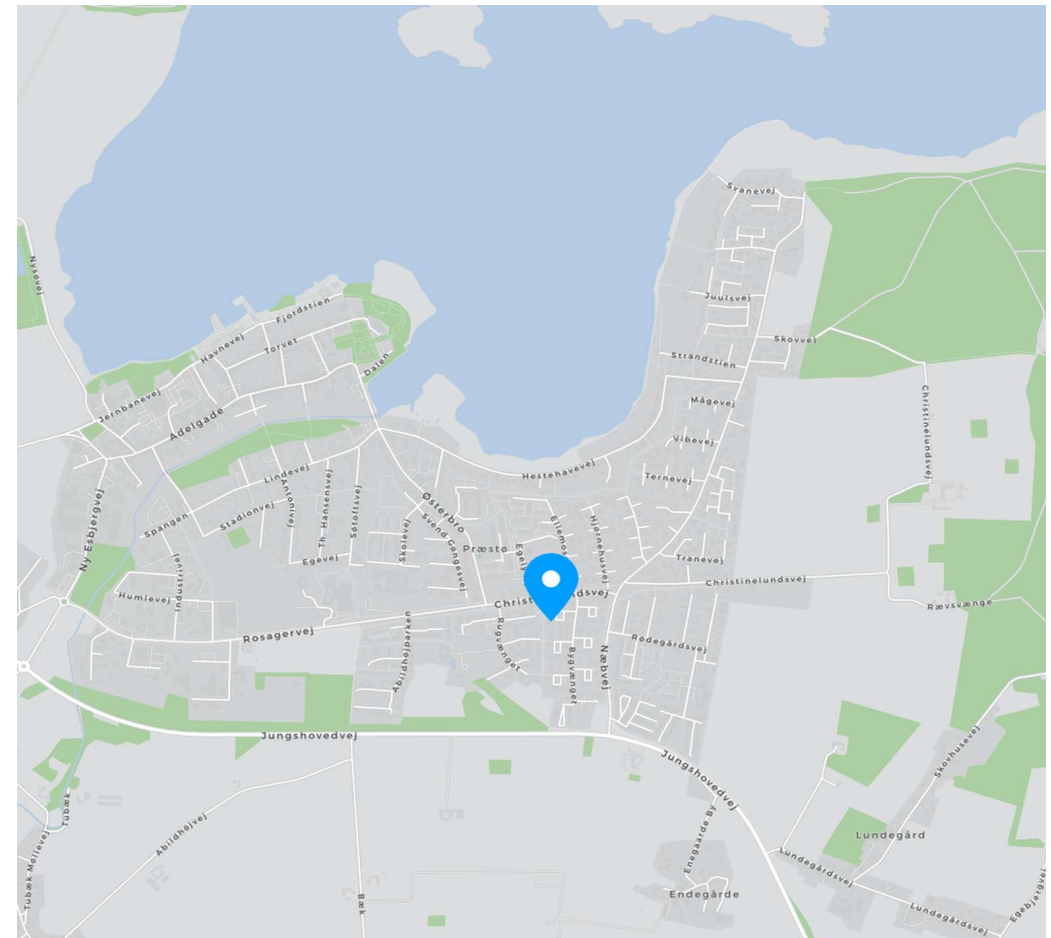
Adresse: Bygvænget 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4721
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 28.05.2026



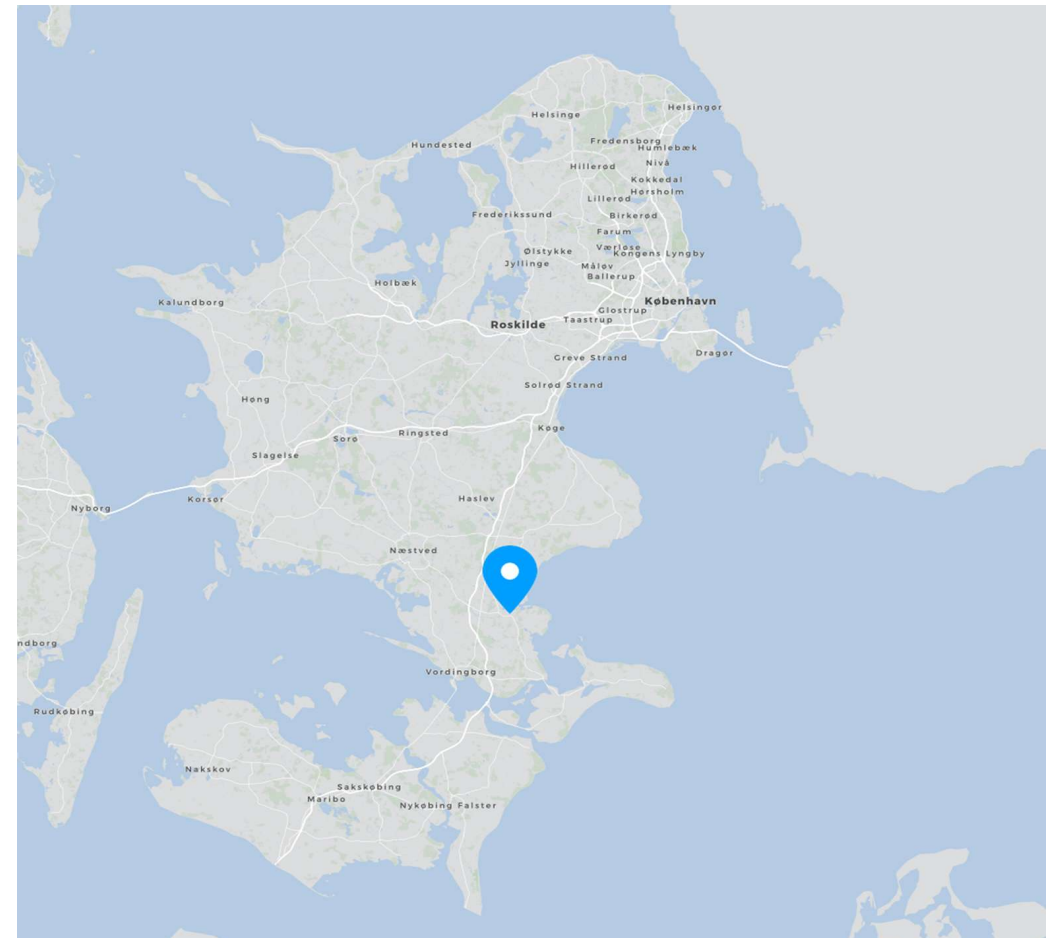
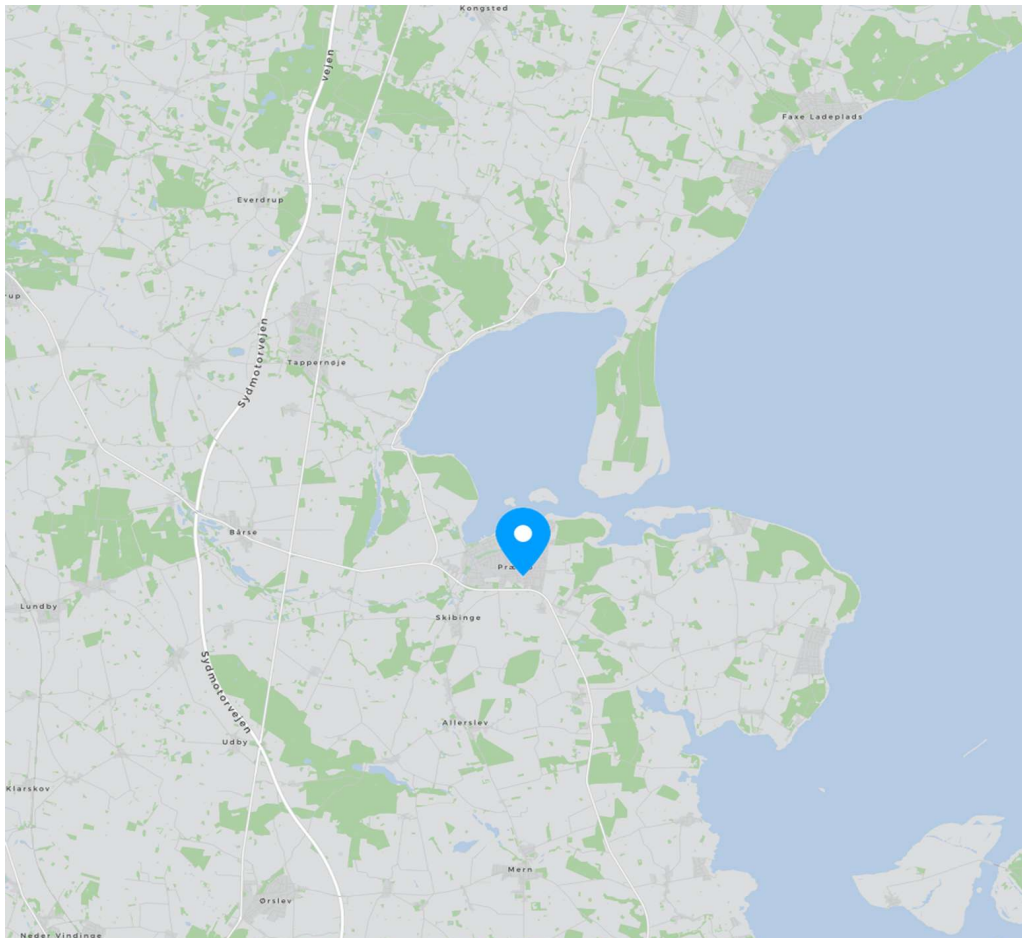
Alle plan (1x1)



Adresse: Bygvænget 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4721
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 28.05.2026



Adresse: Bygvænget 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4721
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 17t Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.: 2548114
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.379.000
Grundværdi: 653.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.784.000
Grundlag for grundskyld: 540.000

Arealer**

Grundareal: 874 m²
Boligareal i alt: 139 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 116 m²
Garage: 56 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

Ingen

Planer

Kommuneplan B 16.03 - Boligområde Bygvænget/Rugvænget
Lokalplan 53 - Abildhøjområdet

Tilbehør:

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

Fryser, Vaskemaskine, Tørretumbler, Kogeplade, Emhætte, Opvaskemaskine, Ovn, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bygvænget 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4721
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 28.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til police

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.900 Forbrug: 2.122 m³
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs med indsats

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

WIESSMAN VITIDENS gasfyr (2000) og pejs i stuen

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Spildevandsforhold

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor et kloakopland med planlagt separatkloakering med planlagt ikrafttrædelse 2032.

Varmeplaner

Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af Strategisk Energiplan 2022

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.

Varmeforsyning

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med mulighed for kollektiv varmforsyning (naturgas) og forsyningsforbud for el som opvarmningsform.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Bygvænget 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4721
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 28.05.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	9.098
Grundskyld	kr.	7.290
Renovation	kr.	3.000
Grundejerforening	kr.	1.000
Skorstensfejer	kr.	750
Rottebekæmpelse	kr.	150
Husforsikring	kr.	6.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.288

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	2.318.717
<p>Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske udgifter til tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv. udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv</p>		

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: Bygvænget 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 610-4721
Ejerudgift/md.: kr. 2.274

Dato: 28.05.2026

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:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.028.000

Nr. 2: hovedstol kr. 423.000

Nr. 3: hovedstol kr. 454.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: GF Bygvænget/Rugvænget v/ formand Johnni Suensen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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 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 2.569 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk