

REAL



Kirsebærvej 12, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	146
Kontant	2.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.382	Grund m ²	793
Byggeår	1979	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4641**

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: Kirsebærvej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4641
Ejerudgift/md.: kr. 2.382

Dato: 01.04.2026



SUPERFLOT ETPLANSVILLA TÆT PÅ PRÆSTØ FJORD

Det er i et eftertragtet kvarter i Præstø, hvor fjorden, skoven og byen er inden for kort rækkevidde, at I finder denne flotte villa i ét plan. Hjemmet har hele fire værelser, to badeværelser og et åbent opholdsmiljø, og I kan flytte direkte ind.

Boligen er nemlig flot renoveret i 2024 og 2025. Der er skiftet køkken med tilhørende hvidevarer, opdateret bryggers, fornyede døre og paneler, slebet og lakeret gulve, og så er badeværelserne moderniseret. Der er også skiftet et par vinduer og hoveddøren, ligesom vandvarmeren kom til, og loftet blev efterisoleret. Skotrender, vindskeder, tagrender og nedløb er også en del af de mange forbedringer, og listen fortsætter.

Resultatet er et lyst og indbydende hjem, hvor I kan glæde jer til at se HTH-køkkenet med de hvide fyldningsfronter og vitrineskabene. Fra alrummet ligger stuen rundt i en vinkel, og i begge afsnit er lysindfaldet fantastisk fra både syd og vest. I alrummet er der også dobbeltdør til terrassen. I har fire værelser, som ligger to og to, og det ene har et badeværelse en suite med bruseniche. Husets andet badeværelse er med kar, og til slut har I et bryggers.

Det bliver også en fornøjelse at træde ud i haven, som har solskin på det helt rigtige tidspunkt af dagen. Den lækre terrasse ligger i læ i husets vinkel, og græsplænen er ideel til leg og aktiviteter. Indkørslen er flisebelagt og leder til en carport.

Ikke kun det velindrettede hus er perfekt til familien, for I vil også elske at bo i det eftertragtede og rolige kvarter. I kommer ganske hurtigt til fjorden i den ene retning, mens skoven modsat er tæt på, så naturen spiller en fantastisk rolle selv i hverdagen. I kan cykle til daginstitution, skole og indkøb, ligesom bymidten er tilsvarende tæt på.

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: Kirsebærvej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4641
Ejerudgift/md.: kr. 2.382

Dato: 01.04.2026



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Kirsebærvej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4641
Ejerudgift/md.: kr. 2.382

Dato: 01.04.2026



Spisestue



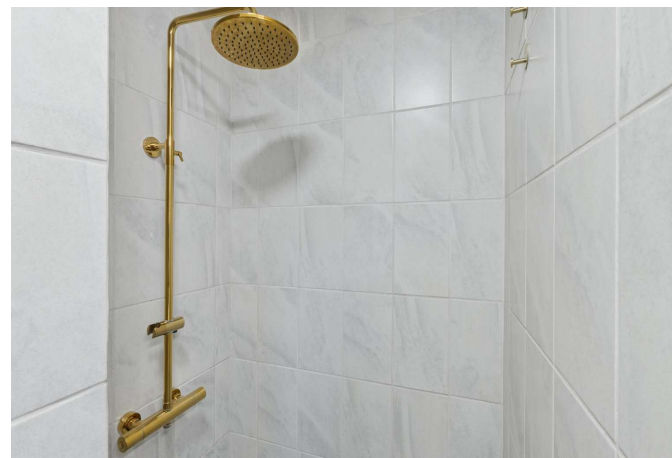
Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Kirsebærvej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4641
Ejerudgift/md.: kr. 2.382

Dato: 01.04.2026



Soveværelse



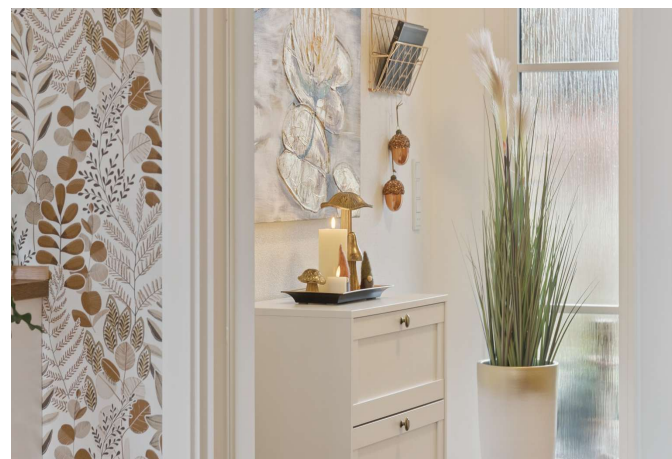
Værelse



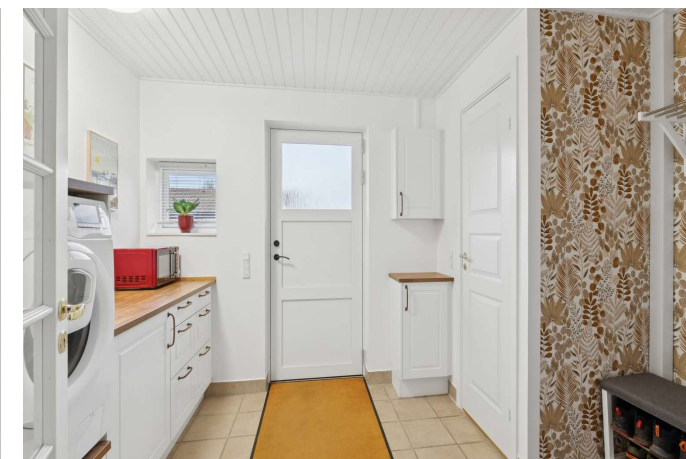
Værelse



Værelse



Entré



Bryggers

Adresse: Kirsebærvej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4641
Ejerudgift/md.: kr. 2.382

Dato: 01.04.2026



Entré



Udhus



Set fra vejen



Set fra vejen



Set fra vejen



Set fra haven

Adresse: Kirsebærvej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4641
Ejerudgift/md.: kr. 2.382

Dato: 01.04.2026



Terrasse



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Aftenstemning



Luftfoto

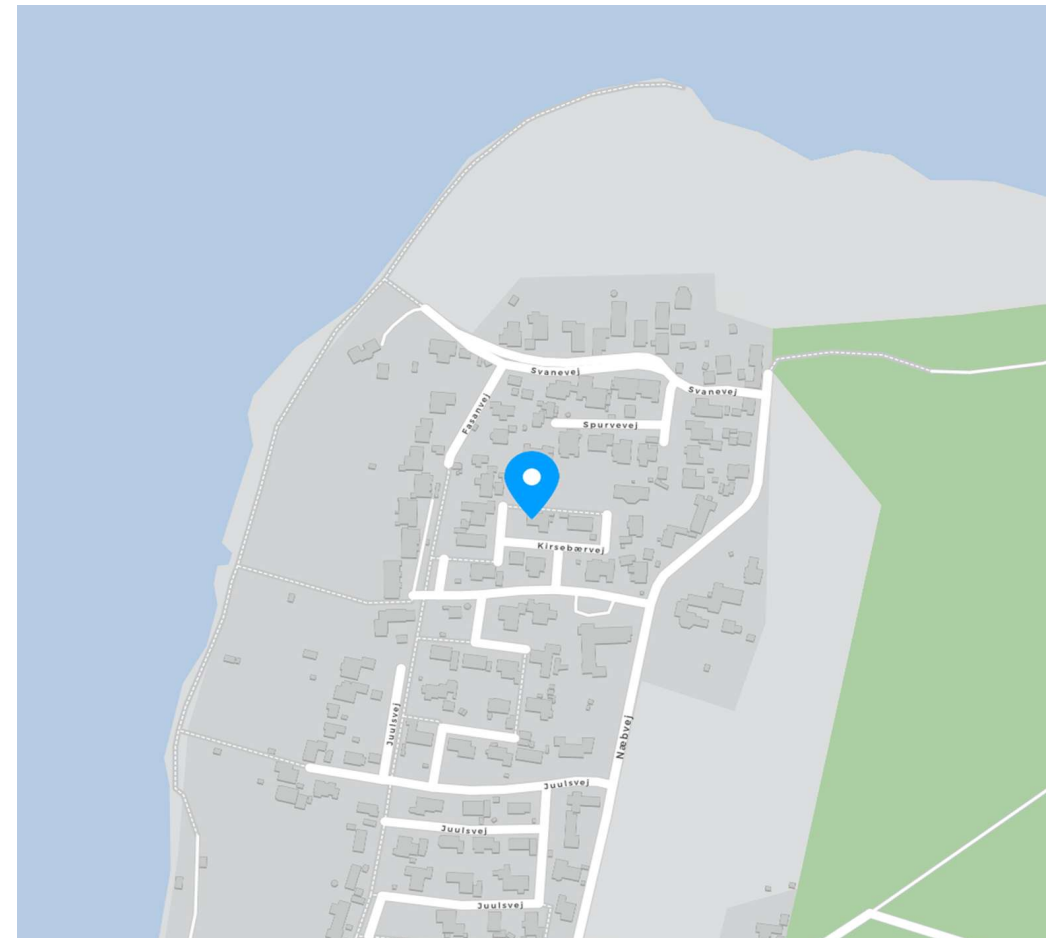
Adresse: Kirsebærvej 12, 4720 Præstø
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4641
 Ejerudgift/md.: kr. 2.382

Dato: 01.04.2026



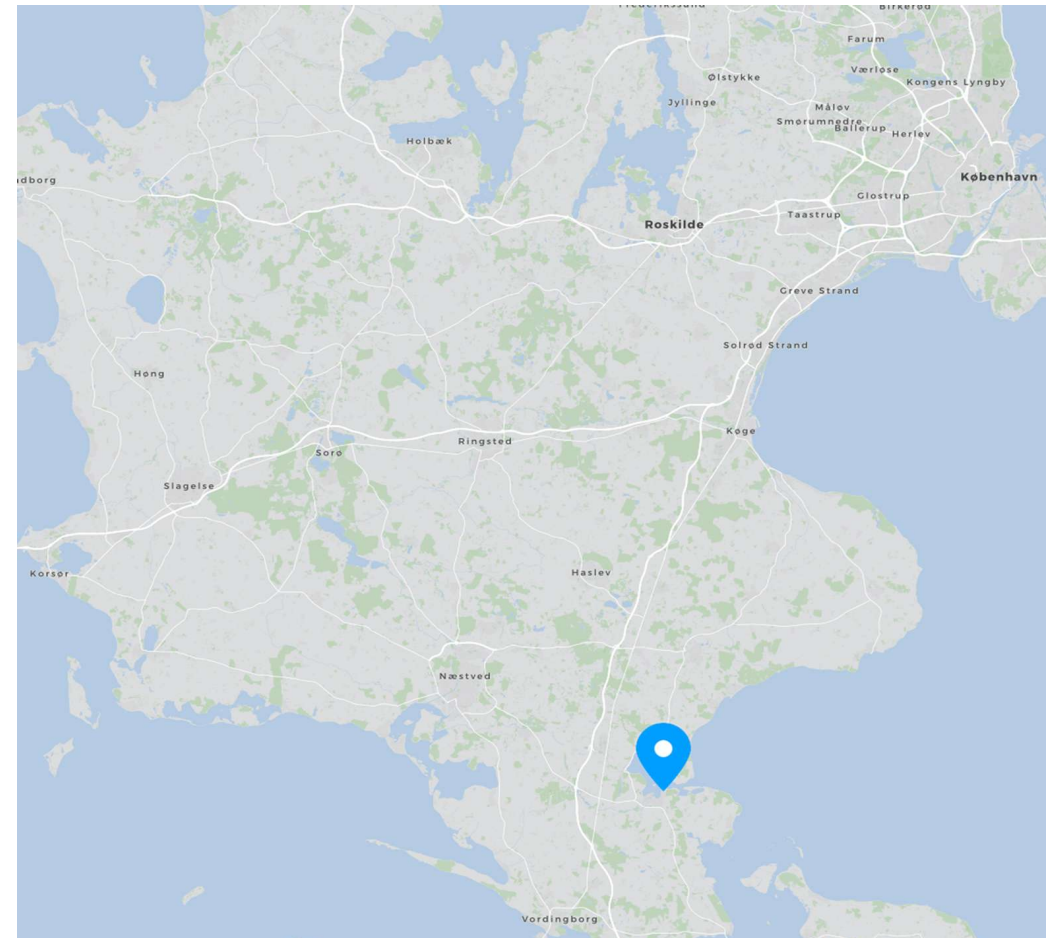
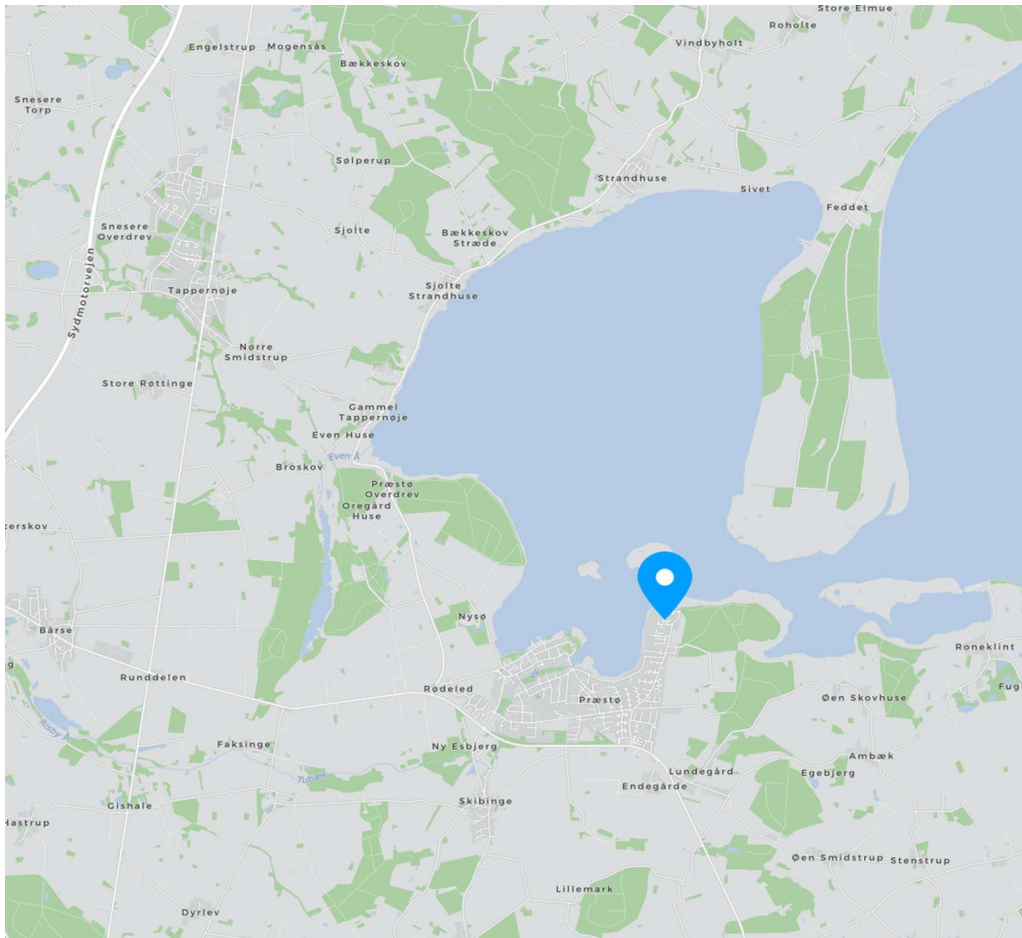
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Kirsebærvej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4641
Ejerudgift/md.: kr. 2.382

Dato: 01.04.2026



Adresse: Kirsebærvej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4641
Ejerudgift/md.: kr. 2.382

Dato: 01.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 23r Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.: 2548331
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.916.000
Grundværdi: 936.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.532.800
Grundlag for grundskyld: 748.800

Arealer**

Grundareal: 793 m²
Boligareal i alt: 146 m²
Øvrige arealer:
Overdækning: 8 m²
Carport: 31 m²
Udhus: 6 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

- Nr. 1: 09.11.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
- Nr. 2: 08.12.1978 - Tillæg til byplan nr. 9

Planer

Kommuneplan B 16.11 - Boligområde Næbbet
Lokalplan Byplanvedtægt 9 - Boligområde ved Juulsvej/Kirsebærvej

Tilbehør:

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

AEG køle/fryseskab, Silverline ovn, Samsung vaskemaskine, Siemens induktions kogeplade, Thermex emhætte og Wasco skabsfryser.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kirsebærvej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4641
Ejerudgift/md.: kr. 2.382

Dato: 01.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.600 Forbrug: 1.585 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Naturgasfyr. Sælgers seneste årsforbrug af varme var på kr. 16.872.

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Kirsebærvej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4641
Ejerudgift/md.: kr. 2.382

Dato: 01.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	7.817
Grundskyld	kr.	10.109
Renovation	kr.	3.348
Grundejerforening	kr.	1.300
Rottebekæmpelse	kr.	144
Husforsikring	kr.	5.864
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.582

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.715
I alt	kr.	2.822.365

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.

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: Kirsebærvej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4641
Ejerudgift/md.: kr. 2.382

Dato: 01.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men

under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Renseklasse

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

Varmeforsyning

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

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.

Announce



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