



REAL

Søtoftsvej 33, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	246
Kontantpris	2.395.000	Værelser	10
Ejerudgift	2.777	Grund m2	858
Byggear/ombygget	1940/1996	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4342**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

Salgsopstilling

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. 55991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

REAL

Formulærens 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: Søtoftsvej 33, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4342
Ejerudgift/md.: kr. 2.777

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

UNIK VILLA - MANGE VÆRELSE - CENTRALT

Det er i et skønt, ældre kvarter i købstaden Præstø, at denne super spændende villa med et unikt design og tre etager er placeret. Gennemgående fremtræder hjemmet lyst og indbydende med mange vinduespartier, der giver dagslyset frie rammer til at strømme ind.

Ejendommen er utroligt flot, og med sit karakteristiske udtryk er det straks en bolig, man lægger mærke til. Til huset hører en garage, hvor bilen kan parkeres, og derefter bevæger I jer indenfor. Køkken-alrummet vil naturligt blive stedet, hvor I tilbringer tid sammen på tværs af madlavning og fortællinger om dagens oplevelser. I 2024 blev en dør i rummet blændet af, så der kunne etableres et viktualierum med ekstra opbevaringsplads. Ved siden af køkkenet ligger stuen, der åbner op til den fantastiske udestue med kipført loft og en hyggelig brændeovn, som I kan tænde op i på de sene aftentimer. Dernæst byder stueplanet på to værelser, et gæstetoilet samt et nydeligt badeværelse med bruseniche.

På førstesalen har I den reelle værelsesafdeling med hele fem værelser, der alle har gode størrelser. Det ene værelse har desuden walk-in-closet og udgang til den vestvendte altan. Tre af andre værelser har dør ud til den sydvendte svalegang med smukke detaljer. Afslutningsvis har I kælderen, som inkluderer tre disponible rum samt et praktisk vaskerum.

Udenfor får I fornøjelsen af en dejlig have, som løbende er forbedret og forskønnet. Her kan I opholde jer helt ugeneret, og takket være terrassernes placering er det muligt at nyde solen det meste af dagen.

I bosætter jer i et roligt nabolag, der samtidig placerer jer tæt på alt, hvad I skal bruge i dagligdagen. Børnene sendes nemt afsted til skolen, som findes under 150 meter væk, og samtidig er der også kort afstand til daginstitution og indkøb, som ligger inden for halvanden kilometer.

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: Søtoftsvej 33, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4342
Ejerudgift/md.: kr. 2.777

Dato: 05.12.2025



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken alrum

Adresse: Søtoftsvej 33, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4342
Ejerudgift/md.: kr. 2.777

Dato: 05.12.2025



Køkken alrum



Udestue



Udestue



Udestue



Udestue



Udestue

Adresse: Søtoftsvej 33, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4342
Ejerudgift/md.: kr. 2.777

Dato: 05.12.2025



Stue



Stue



Badeværelse



Gæstetoilet



Køkken alrum



Badeværelse

Adresse: Søtoftsvej 33, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4342
Ejerudgift/md.: kr. 2.777

Dato: 05.12.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Gang

Adresse: Søtoftsvej 33, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4342
Ejerudgift/md.: kr. 2.777

Dato: 05.12.2025



Ejendommen



Altan



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Søtoftsvej 33, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4342
Ejerudgift/md.: kr. 2.777

Dato: 05.12.2025



Forhave



Udsigt



Udsigt



Garage



By



By

Adresse: Søtoftsvej 33, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4342
Ejerudgift/md.: kr. 2.777

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

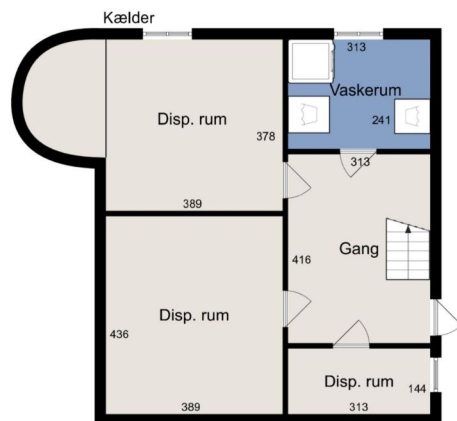


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Søtoftsvej 33, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4342
Ejerudgift/md.: kr. 2.777

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

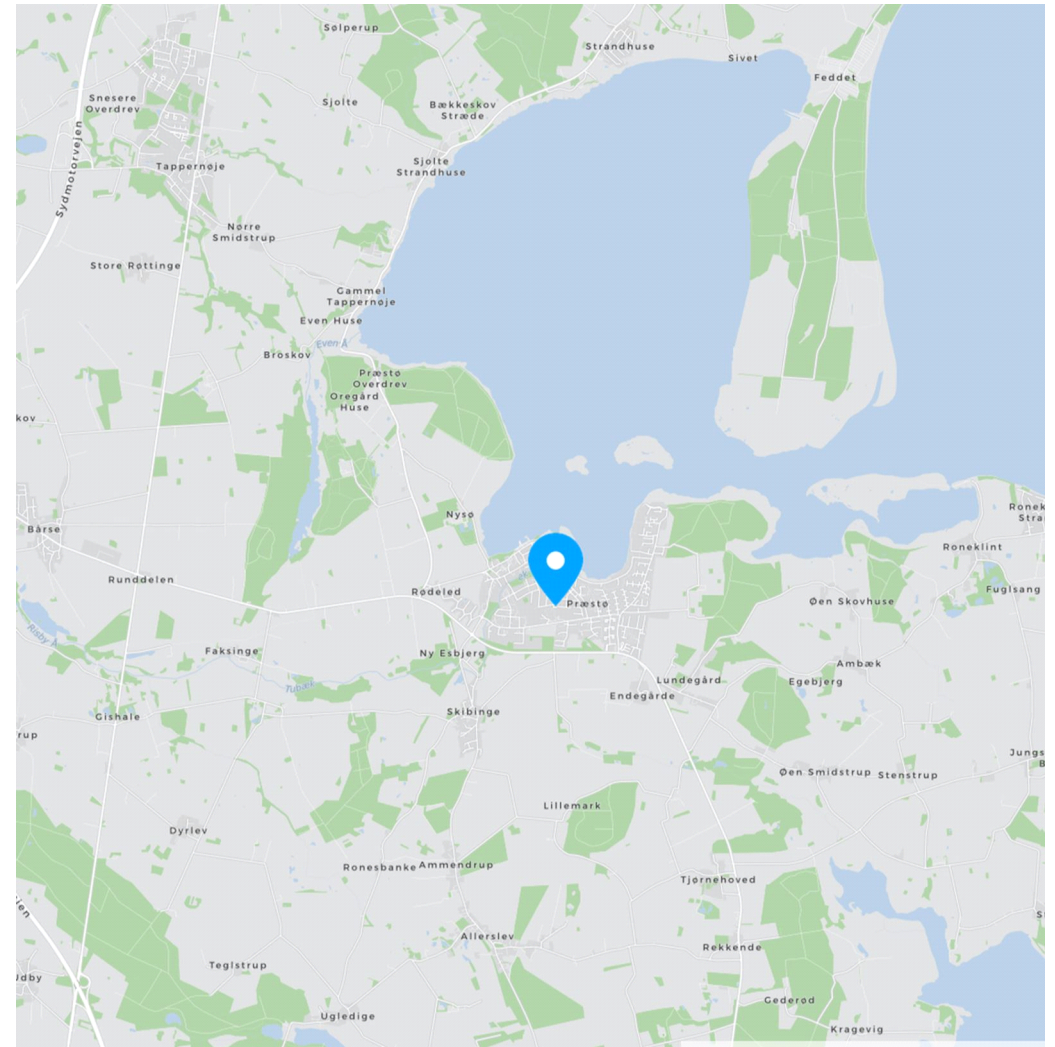
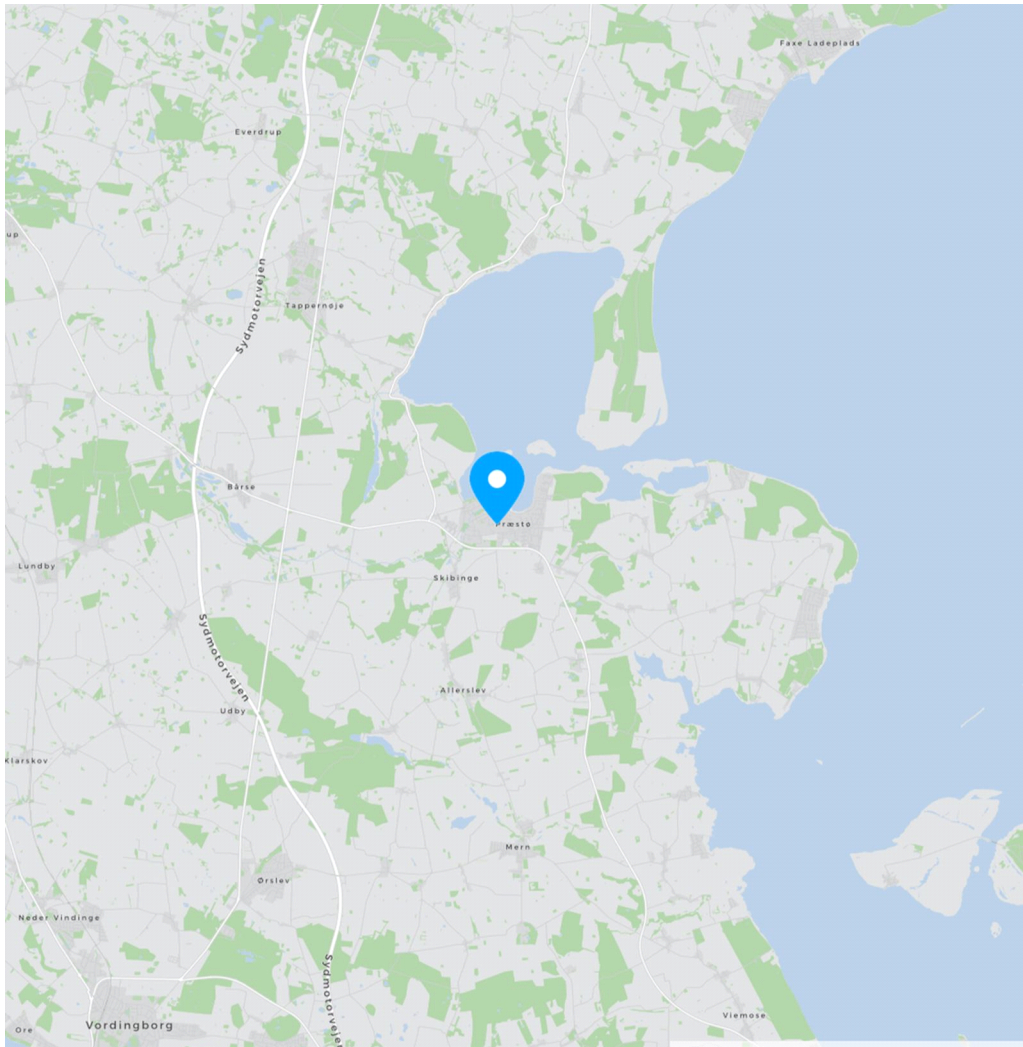


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Søtoftsvej 33, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4342
Ejerudgift/md.: kr. 2.777

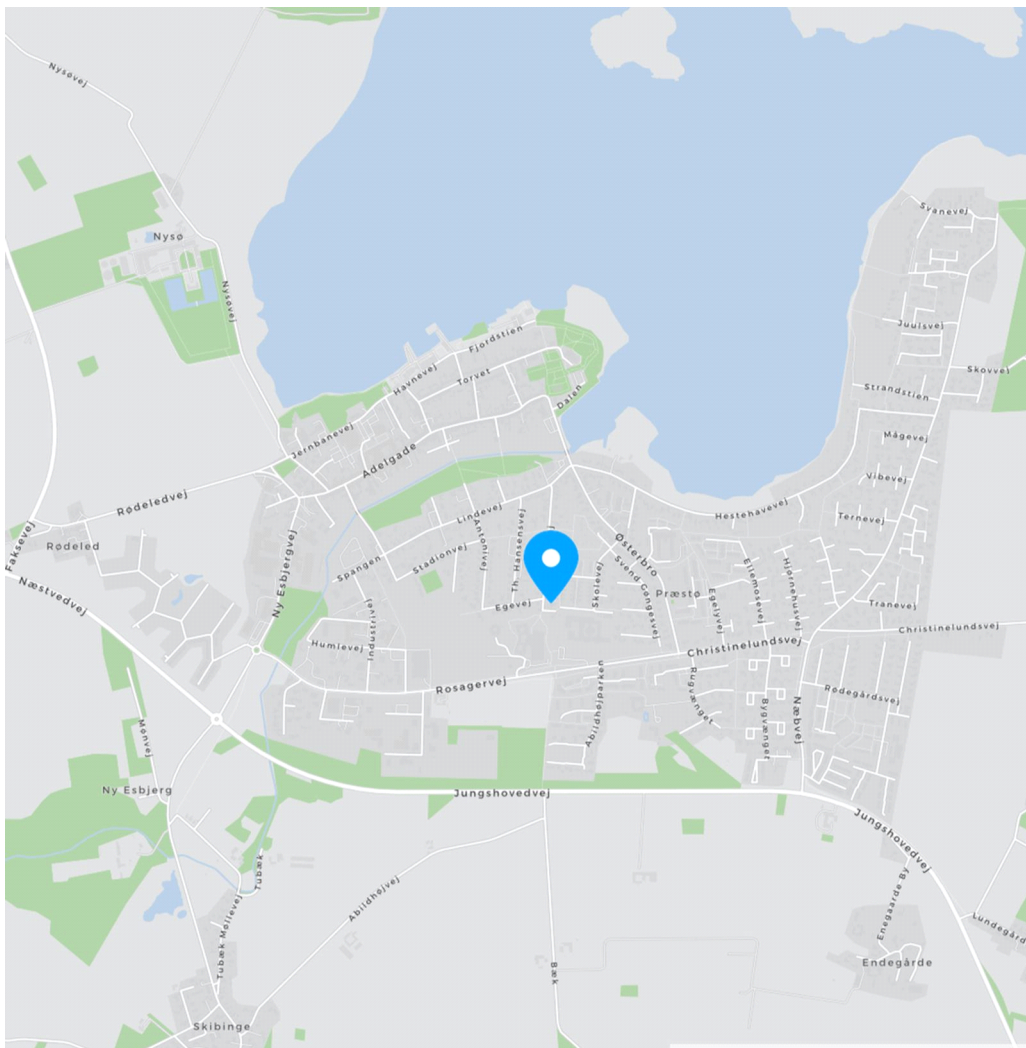
Dato: 05.12.2025



Adresse: Søtoftsvej 33, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4342
Ejerudgift/md.: kr. 2.777

Dato: 05.12.2025





Adresse: Søtoftsvej 33, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4342
Ejerudgift/md.: kr. 2.777

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	120 ah Præstø Markjorder
BFE-nr.:	7011677
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1940/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.708.000 kr.
Grundværdi:	585.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.166.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	468.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	858 m ²
Boligareal i alt:	246 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	122 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	72 m ²
Udestue:	35 m ²
Garage:	37 m ²
Udhus:	30 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. 16.12.1939 lbnr. 918038-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, ulempe fra sportsplads, dyrskueplads o.l.
Nr. 2 lyst d. 16.02.1971 lbnr. 508-28 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
Nr. 3 lyst d. 27.12.1977 lbnr. 34674-28 Tillægstekst Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 4 lyst d. 05.09.1984 lbnr. 25516-28 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 28_A-P_269
Nr. 5 lyst d. 25.08.1997 lbnr. 30473-28 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 28_AI-N_487

Kommuneplan: B 16.05 Boligområde Præstemarken
Kommuneplan: O 16.02 Offentligt område Præstø Hallen
Kommuneplan: Planstrategi 2019
Kommuneplan: Kommuneplan 2022-2034

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab, fryseskab, indbygningsovn, keramisk el-kogeplade (det store blus virker ikke), emhætte, opvaskemaskine, vaskemaskine og tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søtoftsvej 33, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4342
Ejerudgift/md.: kr. 2.777

Dato: 05.12.2025

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 17.253 Forbrug: 19,81 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2016
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (alder ukendt)
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Fjernvarme og brændeovn (alder ukendt). Jf. energimærke er varmemeforbrug beregnet til 684 kWh
el-varme til kr. 1.573 og 19,81 MWh fjernvarme til kr. 15.680 eller i alt kr. 17.253. Ejer betaler a/c 10
rater til Præstø Fjernvarme à kr. 3.960.

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 salgsoptstillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, 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.

Grundvand - drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan med planlagt separatkloakering i 2032



Adresse: Søtoftsvej 33, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4342
Ejerudgift/md.: kr. 2.777

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.049	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	6.318	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.700
Husforsikring	kr.	10.449	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	4.675	I alt	kr.	2.428.950
Skorstensfejning	kr.	668	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.	169			
Ejerudgift i alt 1 år		33.329			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.614 md./ 151.364 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.132 md./ 121.583 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: 05.12.2025
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: Søtoftsvej 33, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 610-4342
Ejerudgift/md.: kr. 2.777

Dato: 05.12.2025

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	662.954	662.954	667.204	DKK	2,55	22.061	23,50	3,10			Nej	

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.