



REAL

Humlevej 1, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	129
Kontant	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.511	Grund m ²	1.105
Byggeår/ombygget	1900/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4800**

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: Humlevej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 11.10.2026



CHARMERENDE VILLA MED STORT UDHUS - CENTRALT

Med synlige loftsbjælker, sprossede vinduer og en lukket gårdsplads har denne villa i Præstø charmen fra et ældre landhus, og til ejendommen hører et stort, muret udhus med værksted og en lille selvstændig lejlighed med eget køkken og bad.

Midtbyen, havnen og stranden når I på omkring ti minutters gang. Også indkøb, skole og idrætsfaciliteter ligger inden for gåafstand. Pasningstilbud og skov er en kort cykeltur væk, og Sydmotorvejen nås på en kort køretur.

Huset stammer fra 1900 og står i dag i god stand. Gule, pudsede mure og gavle med træbeklædning giver facaden et klassisk bondehuspræg, og vinduerne er løbende skiftet til KPK-vinduer.

Indenfor fordeler de 129 kvadratmeter sig på halvandet plan. I stueplanet er køkken, spiseplads og stue samlet i ét alrum, hvor bjælkerne sætter deres nydelige aftryk, og vinduerne mod syd og øst sørger for et godt lysindfald. Ved gangen finder I et badeværelse med badekar, og trappen fører op til førstesalen, hvor tre værelser ligger omkring en rummelig repos. Til opvarmning er der installeret energieffektive varmepumper.

Haven på husets sydside er flot og velholdt med græsplæne, blomsterbede og mange frugttræer. Mellem terrassen og gårdspladsen er der sol og læ at finde, uanset tid på dagen og vindretningen.

Udhuset rummer et stort bryggers og et værksted, der er isoleret i vægge og loft. Lejligheden med eget køkken, bad og stue giver mange anvendelsesmuligheder, eksempelvis som atelier eller hjemmekontor. Carporten har plads til to biler og en trailer, og der er mulighed for ladeboks til elbil.

Aftal en fremvisning, og se, hvor meget plads der gemmer sig bag de gule mure.

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: Humlevej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 11.10.2026



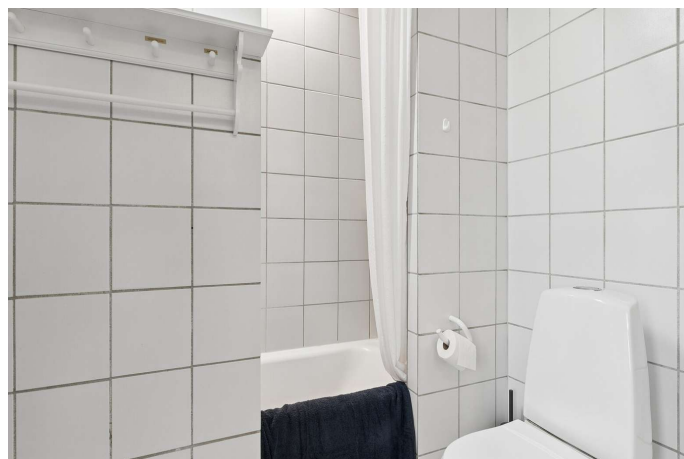
Køkken alrum



Køkken alrum



Badeværelse



Badeværelse



Opholdstue



Opholdstue

Adresse: Humlevej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 11.10.2026



Køkken alrum



Køkken alrum



Bryggers



Entre



Gang



Repos - kontor - krearum

Adresse: Humlevej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 11.10.2026



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Åbent køkken i lejlighed

Adresse: Humlevej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 11.10.2026



Stue i lejlighed



Badeværelse i lejlighed



Udhus - værksted - garage



Ejendommen



Gårdhave



Forhave - gårdhave

Adresse: Humlevej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 11.10.2026



Aften terrasse



Gårdhave



Carport



Præstø - "Fransk Forår"



Den smukke købstad Præstø



Den smukke købstad Præstø

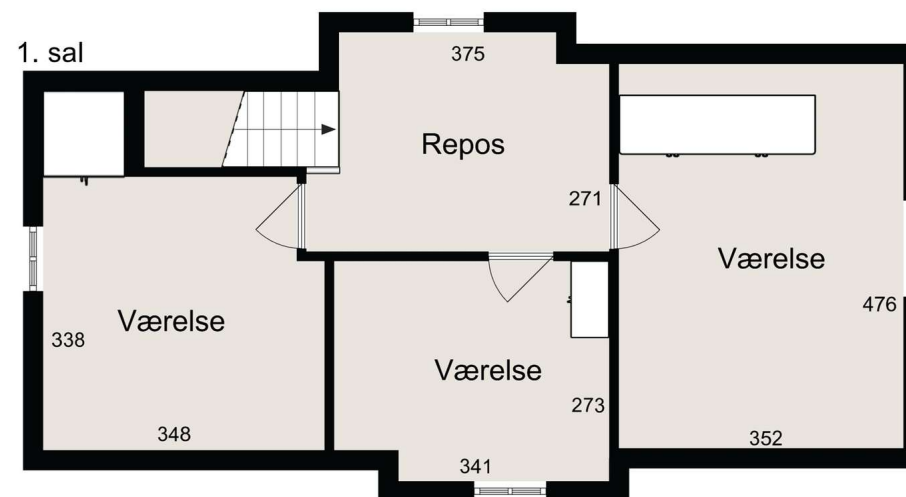
Adresse: Humlevej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 11.10.2026



Stueplan

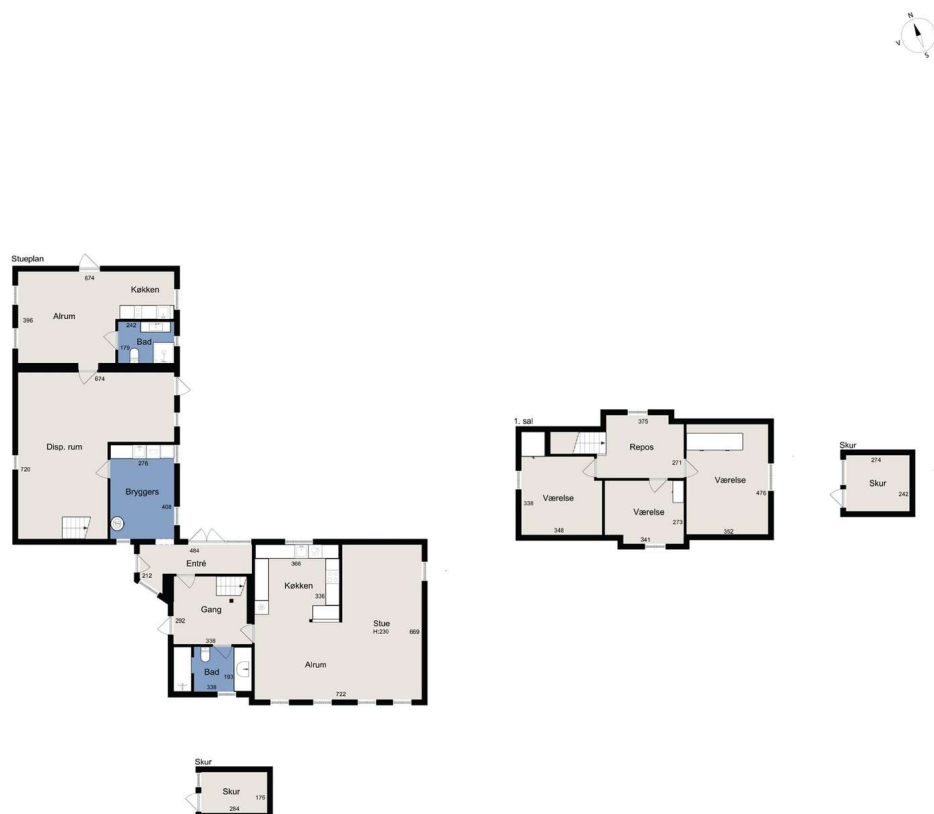


1. sal

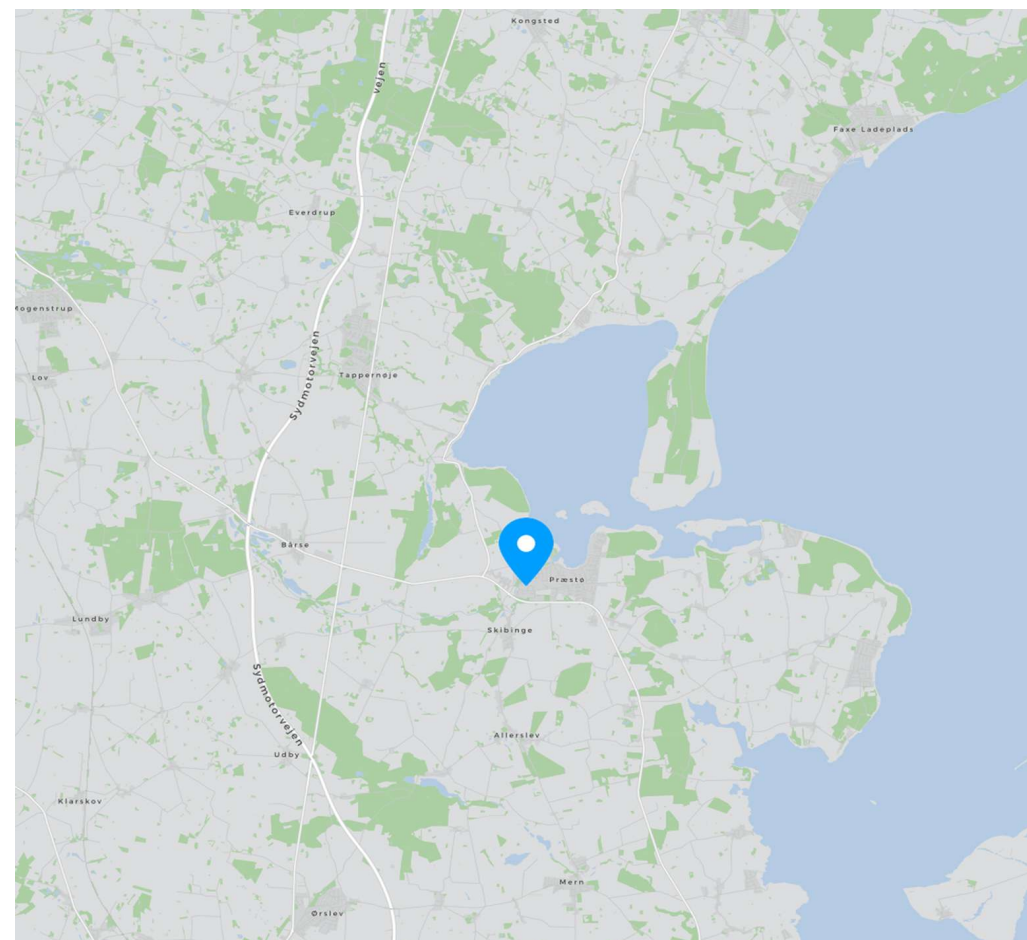
Adresse: Humlevej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 11.10.2026



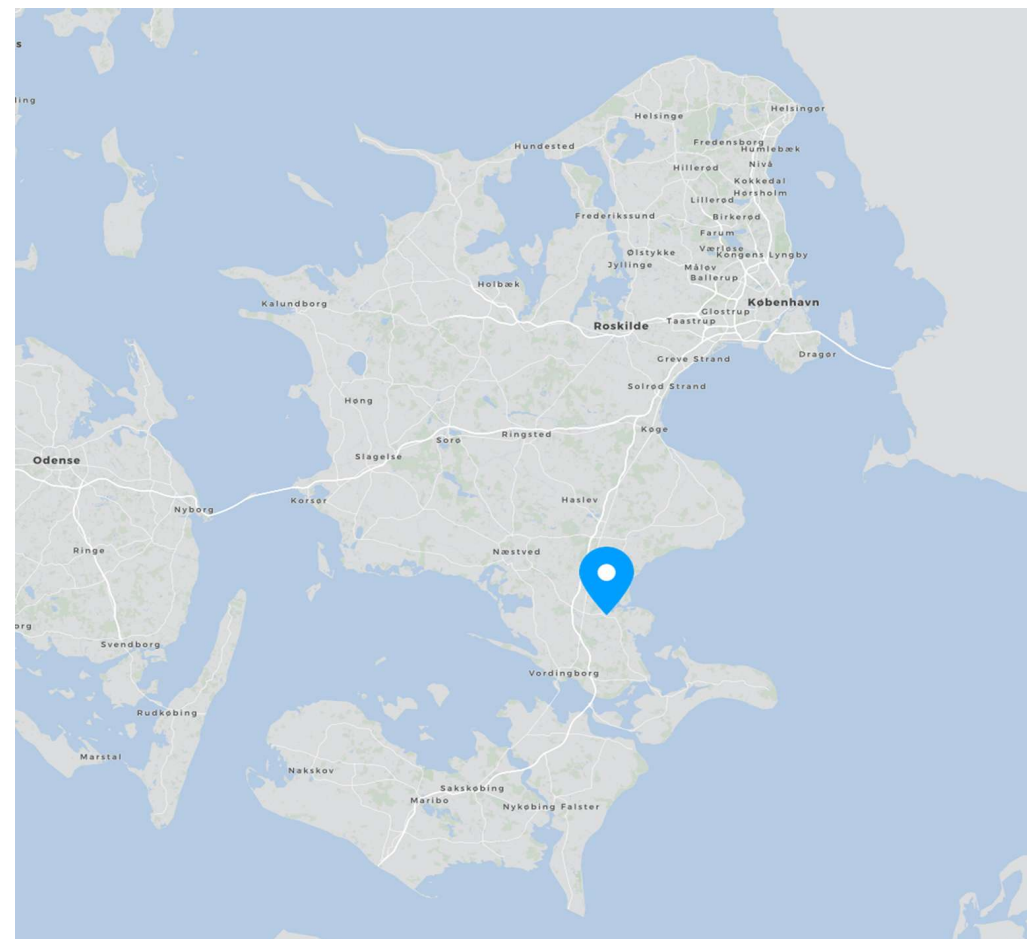
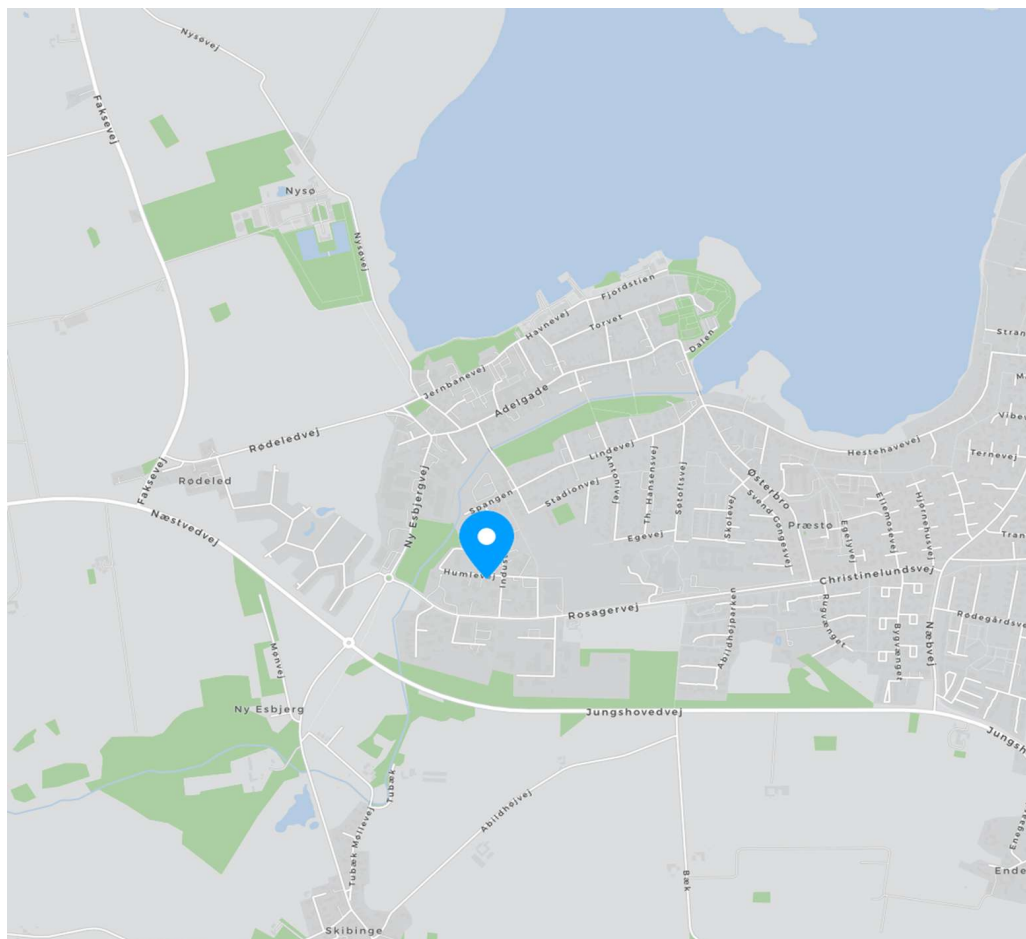
Alle plan (1x1)



Adresse: Humlevej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 11.10.2026



Adresse: Humlevej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 11.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 38a Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.: 2548421
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1900/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.138.000
Grundværdi: 556.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 796.000
Grundlag for grundskyld: 342.400

Arealer**

Grundareal: 1.105 m²
Boligareal i alt: 129 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 86 m²
Carport: 20 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 E 16.03 - Erhvervsområde Rosager
Lokalplan 28 - Erhvervsområde i Præstø (Industrivej)

Tilbehør:

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

Kogeplade (WHIRLPOOL), Emhætte, Ovn (SIEMENS), Køleskab (LIEBHERR), Opvaskemaskine (SIEMENS), Vaskemaskine (SIEMENS), Tørretumbler (BLOMBERG), Mikrobølgeovn (SEVERIN), Kogeplade (Keramisk - I lejlighed), Emhætte (I lejlighed)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Humlevej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 11.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policenummer 805 5.000.661.327.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.500 Forbrug: 5.877 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Luft-til-luft varmepumpe

Supplerende varmekilde: 2 x luft-til-luft varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

PANASONIC luft-til-vand varmepumpe, PANASONIC luft-til-luft varmepumpe, DAIKIN luft-til-luft varmepumpe. Der er vandbåren gulvvarme i køkken og badeværelse i hovedhuset. I lejlighedens værelse er der gulvvarme i badeværelse.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Humlevej 1, 4720 Præstø
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
 Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 11.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Renovation
 Rottebekæmpelse
 Husforsikring

kr. 4.060
 kr. 4.622
 kr. 2.937
 kr. 181
 kr. 6.336

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris

Tinglysningsafgift af skødet

Halv ejerskifteforsikringspræmie

I alt

kr. 1.995.000

kr. 13.850

kr. 8.067

kr. 2.016.917

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

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 18.136

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: Humlevej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 11.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 609.000

Nr. 2: hovedstol kr. 179.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Der foreligger kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen.

Lokalplaner

Der foreligger lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen.

Varmeforsyning

Der er mulighed for kollektiv varmforsyning i form af individuel naturgasforsyning og forsyningsforbud mod opvarmningsform el.

Varmeplaner

Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af Strategisk Energiplan 2023 med forsyningsform: Fjernvarme

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

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.

BBR-Meddelelse

Jf. tilstandsrapport er udhus mod nordøst på ca. 30 m² ikke anført i BBR og køber vil overtage ejendommen således.

Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan med planlagt ændring af kloakering til separatkloakering med planlagt ikrafttrædelse 2032.

Kommuneplaner

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