



REAL

Søtoftsvej 15, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	100
Kontantpris	1.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.588	Grund m2	600
Byggear	1951	Energimærke	F

Sagsnr. **610-4205**

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: Søtoftsvej 15, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4205
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 08.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Præstø, hvor I inviteres til at se nærmere på denne nydelige murerstervilla fra 1951, som fordeler sig over 100 m² i halvandet plan. Dertil følger kælderen 60 m² disponible rum og et bryggers til herligheden, og beliggenheden er fra øverste hylde med kort afstand til både Præstø bymidte, Frederiksminde og Præstø Fjord. Kom med.

Både plantegningen og adressen er sådan en, der instinktivt tiltaler børnefamilien, som vil elske det gode naboskab og nærheden til alle hverdagens fornødenheder. Der er under 400 meter til Præstø Skole og Præstø-hallen, og I kan også cykle til dagtilbud og indkøb på få øjeblikke. Naturligvis skal det også fremhæves, at I er nær naturen med både fjord og Næbskoven, så her er kort og godt tale om et nærmiljø, som byder på det meste.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Christiansen



Adresse: Søtoftsvej 15, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4205
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 08.12.2025

MURERMESTERVILLA CENTRALT I PRÆSTØ

Velkommen til Præstø, hvor I inviteres til at se nærmere på denne nydelige murermestervilla fra 1951, som fordeler sig over 100 m² i halvandet plan. Dertil følger kælderens 60 m² disponible rum og et bryggers til herligheden, og beliggenheden er fra øverste hylde med kort afstand til både Præstø bymidte, Frederiksminde og Præstø Fjord. Kom med.

Både plantegningen og adressen er sådan en, der instinktivt tiltaler børnefamilien, som vil elske det gode naboskab og nærheden til alle hverdagens fornødenheder. Der er under 400 meter til Præstø Skole og Præstø-hallen, og I kan også cykle til dagtilbud og indkøb på få øjeblikke. Naturligvis skal det også fremhæves, at I er nær naturen med både fjord og Næbskoven, så her er kort og godt tale om et nærmiljø, som byder på det meste.

Jeres kommende hjem opvarmes med pillefyr, solvarme og luft-til-luft varmepumpe, og I kan se frem til rare stunder med samvær i stuen, som praktisk ligger i stueetagen. Bemærk de flotte plankegulve her, inden I også når omkring et gæstetoilet og spisekøkkenet, mens førstesalen byder på to værelser, et badeværelse og udgang til en vestvendt altan.

Forældresoveværelset er oplagt i det af værelserne, der har udgang til altanen, og det andet kan indrettes til den lille ny eller flere børn, som gerne vil sove nær de voksne. Dertil byder kælderens med klinkegulv på flere indretningsmuligheder i de disponible rum.

Forhaven byder på en carport med et lille skur fra 2021, mens der på grunden også er etableret et brændeskur med redskabsrum i 2023. Baghaven er afskærmet og børnevenlig med græsplæne, som er nem at holde, og I kan se frem til solrige sommerdage på fliseterrassen langs huset.

Et hjem, der skal ses og opleves. Book en fremvisning i dag.

Adresse: Søtoftsvej 15, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4205
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

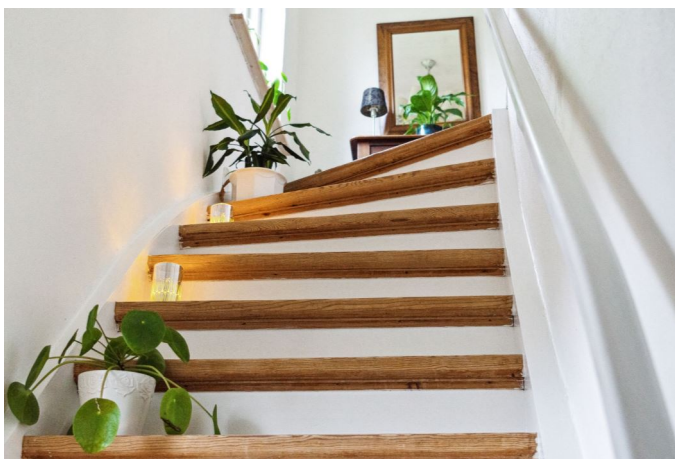
Dato: 08.12.2025



Adresse: Søtoftsvej 15, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4205
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 08.12.2025



Adresse: Søtoftsvej 15, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4205
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 08.12.2025



Adresse: Søtoftsvej 15, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4205
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 08.12.2025



Adresse: Søtoftsvej 15, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4205
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

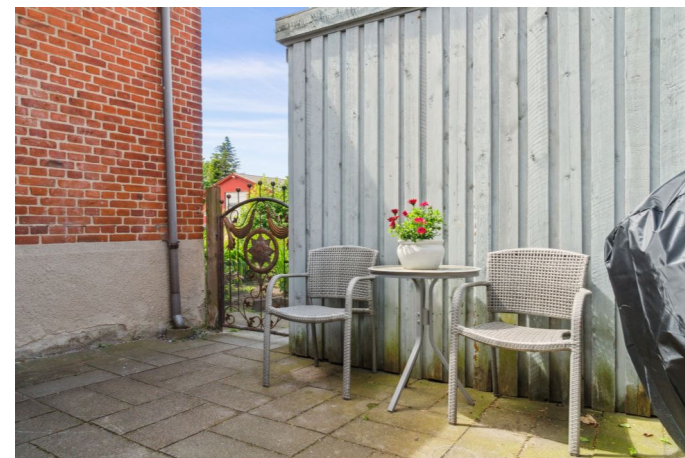
Dato: 08.12.2025



Adresse: Søtoftsvej 15, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4205
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 08.12.2025



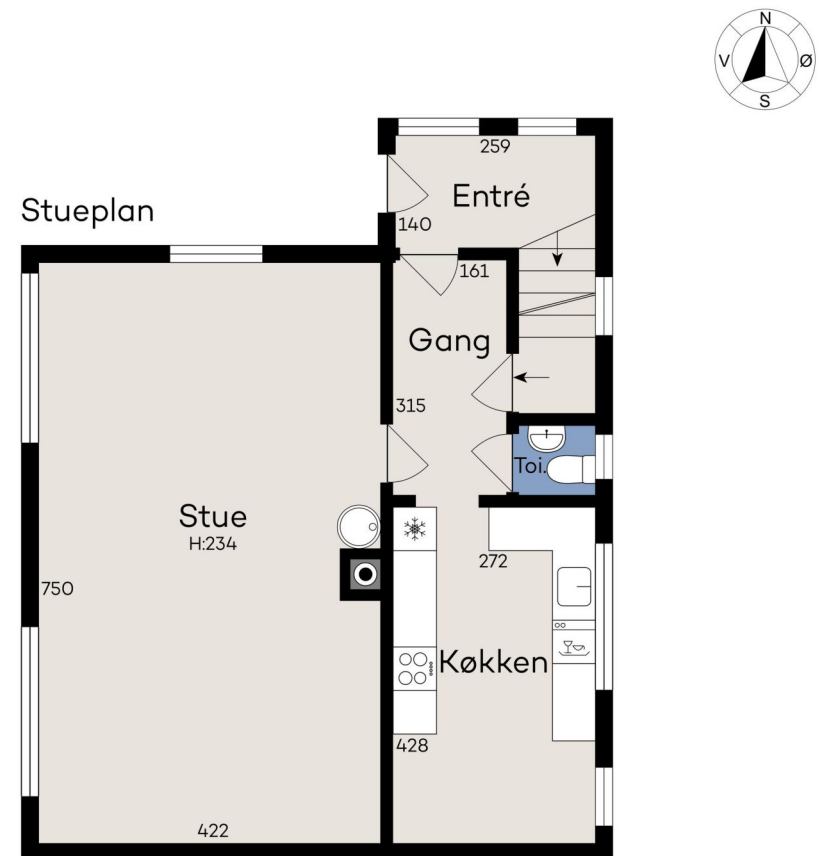
Adresse: Søtoftsvej 15, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4205
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 08.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

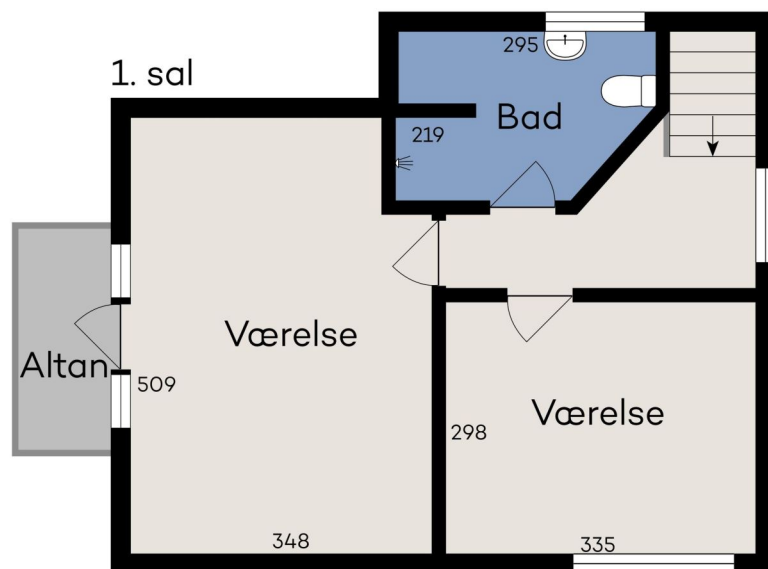


Vejledende tegning uden ansvar

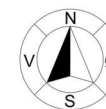
Adresse: Søtoftsvej 15, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4205
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

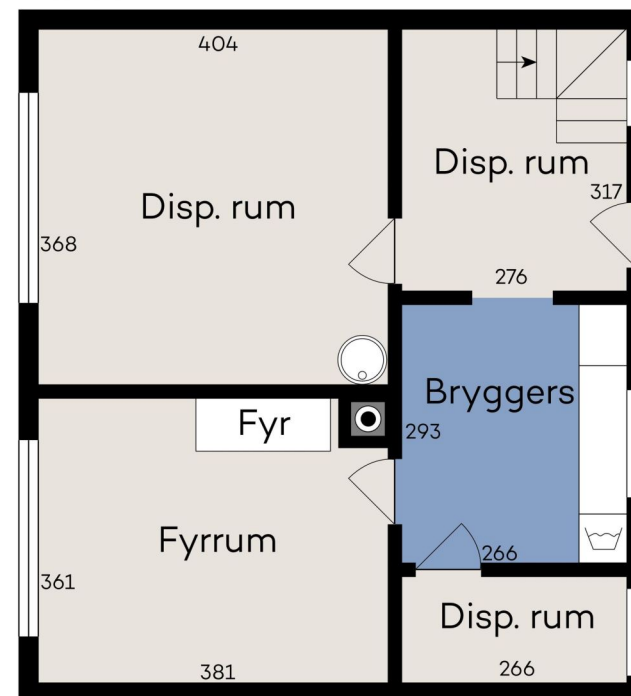
Dato: 08.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Søtoftsvej 15, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4205
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 08.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	120 ac Præstø Markjorder
BFE-nr.:	5383788
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Træpillefyr
Opført/ombygget år:	1951

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.021.000 kr.
Grundværdi:	523.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	816.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	418.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	600 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	37 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	60 m ²
Carport & brændeskur (ej BBR), anslået:	64 m ²
Vinterhave (eju BBR), anslået:	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. 03.12.1937 lbnr. 918033-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, ulempe fra sportsplads, dyrskueplads o.l.
Nr. 2 lyst d. 25.08.1997 lbnr. 30473-28 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 28_AI-N_487

Lokalplan: Kolonihaveforeningen "Fremtiden"

Kommuneplan: Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan: Boligområde Præstemarken
Kommuneplan: Planstrategi 2019

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Electrolux komfur, Wasco emhætte, Blomberg køle/fryseskab og Bosch opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Søtoftsvej 15, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4205
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 08.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: ALKA Forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 29.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Træpillefy
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne (1997 & 2009) & varmepumpe (luft/luft)
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Sælgers seneste årsforbrug af træpiller svarede til to paller træpiller til samlet kr. 7.000. Sælger betaler
årligt kr. 2.400 i rumafgift til Præstø Fjernvarme.

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke F. Brændeovne (1997 & 2009), varmepumpe (luft/luft) & solfangere til brugsvand.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:
Ja, idet ejendommen tilhører Dorthe Helene Halling Pedersen, som ejendomsmægler Brian Christiansen kender privat.

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.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

BBR-Meddelelse

Carport med skur på anslået 30 m², vinterhave på anslået 20 m² og brændeskur/skur på anslået 34 m² er ikke angivet på BBR og køber vil overtage disse som sådan.

Spildevandsplaner

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område, hvor der er planlagt ændring af kloakeringen med planlagt ikrafttrædelse 2032.

Renseklasse

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

Varmeforsyning

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



Adresse: Søtoftsvej 15, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4205
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 08.12.2025

Varmedforsyning

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.



Adresse: Søtoftsvej 15, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4205
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 08.12.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.166	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	5.648	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	4.855	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.459	I alt	kr.	1.210.803
Skorstensfejning	kr.	828	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.	105			
Ejerudgift i alt 1 år		19.061			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.330 md./ 75.958 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.083 md./ 60.998 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: 04.12.2025
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 15, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4205
Ejerudgift/md.: kr. 1.588

Dato: 08.12.2025

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	1.022.249	1.024.741	1.029.664	DKK	2,51	75.737	13,25	7,77			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.