

**REAL**



## Ellemosevej 3, 4720 Præstø

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>167</b> |
| Kontant    | <b>1.785.000</b> | Værelser             | <b>5</b>   |
| Ejerudgift | <b>2.096</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>988</b> |
| Byggeår    | <b>1969</b>      | Energimærke          | <b>E</b>   |

Sagsnr. **610-4801**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / [www.realmaeglerne.dk/præstø](http://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: Ellemosevej 3, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 610-4801  
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 10.10.2026



### RUMMELIG VILLA I 1 PLAN - TÆT PÅ BYMIDTE & FJORDEN

På en overordentligt central adresse i Præstø finder I denne nydelige og velindrettede villa, der med en planløsning i et plan udfolder sine lyse opholdsrum og de fire værelser på tværs af 167 kvadratmeter. En enkel stil kendetegner boligen, mens haven er solrig og forsynet med gode terrasser.

I bosætter jer med kort afstand til bymidten, hvorfor I har let adgang til havnemiljø, handelsstrøg, skole og alle de andre ting, I skal bruge i hverdagen. Indkøb kan nemt klares til fods, ligesom I er placeret fordelagtigt, når det drejer sig om pasningstilbud, grønne områder ved fjorden, fritidsaktiviteter og meget mere.

Køkken-alrummet giver plads til at samles, og mens alrumssektionen nemt arrangeres med et spisebord, er selve køkkenet et originalt, specialfremstillet eksemplar. Et praktisk viktualierum ved køkkenet giver jer god plads til opbevaring. Opholdsafdelingen fortsætter ind til den rummelige stue, som får udsyn til haven gennem vinduespartierne. Fra stuen kan I træde direkte ud på en overdækket terrasse.

Boligens fire værelser ligger samlet. Dem kan I anvende som soveværelser, børneværelser, gæsteværelse eller kontor alt efter jeres behov. Indretningen byder også på et badeværelse og et separat toilet, mens et bryggers med egen udgang understøtter de huslige gøremål.

Udendørs venter en have med græs og en pæn beplantning, der er både køn og nem at passe. Flere terrasser er der omkring huset. Til ejendommen hører en carport med et tilknyttet skur, og derudover får I et separat skur med yderligere plads til opbevaring af haveredskaber, cykler og fritidsudstyr.

Lyder det som noget for jer?

Så kontakt os for en fremvisning eller yderligere information allerede i dag.

#### 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: Ellemosevej 3, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 610-4801  
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 10.10.2026



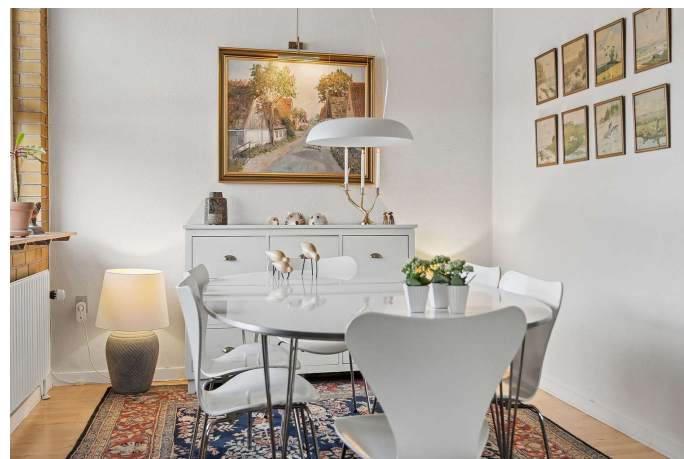
Køkken alrum



Stue



Badeværelse



Køkken alrum



Køkken alrum

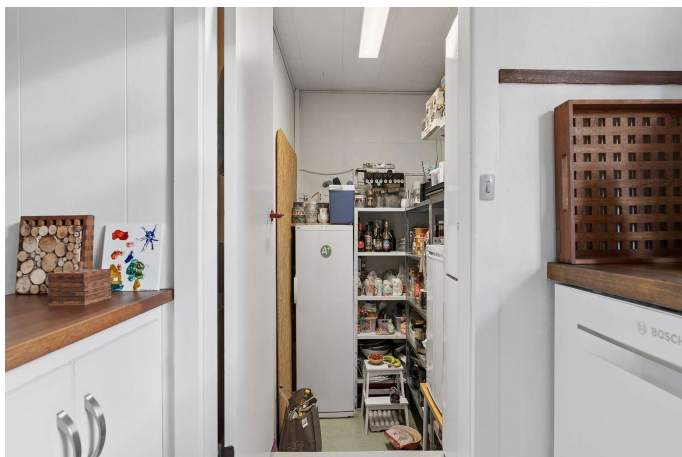


Køkken

Adresse: Ellemosevej 3, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 610-4801  
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

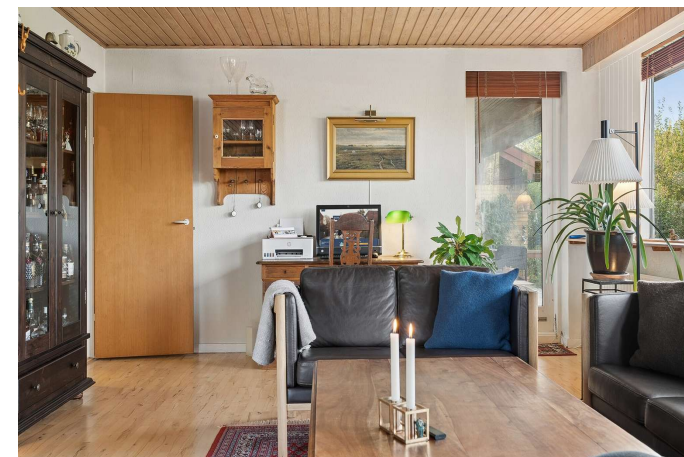
Dato: 10.10.2026



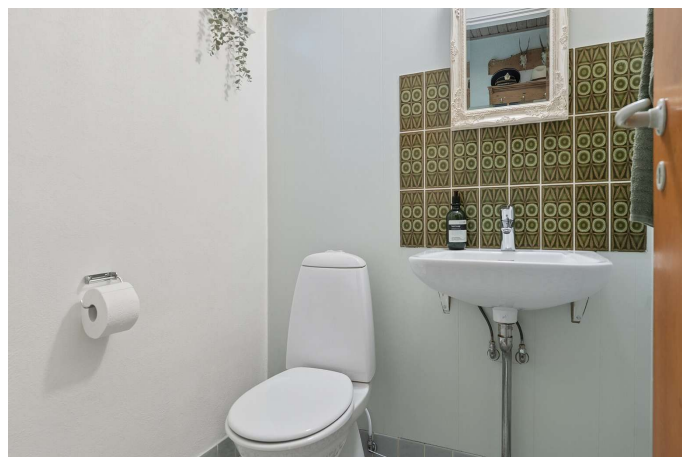
Viktualierum



Stue



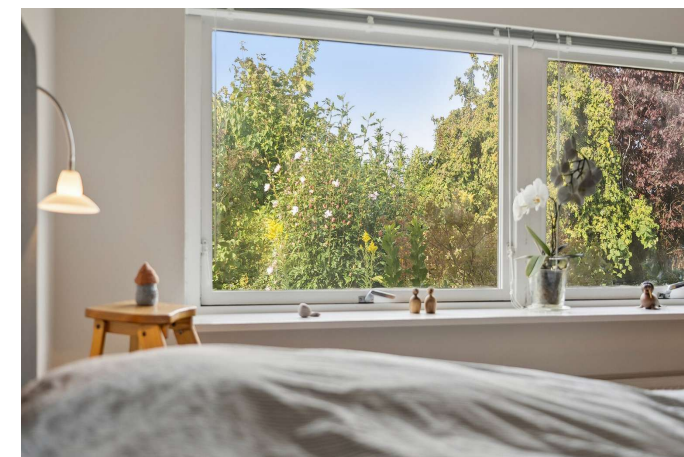
Stue



Gæstetoilet



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Ellemosevej 3, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 610-4801  
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 10.10.2026



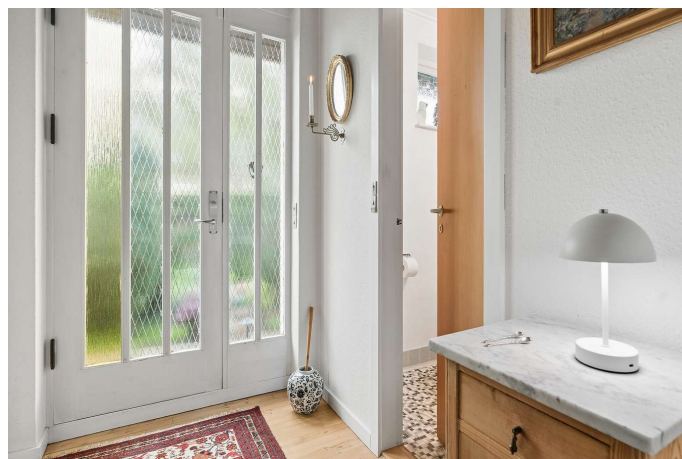
Værelse



Værelse



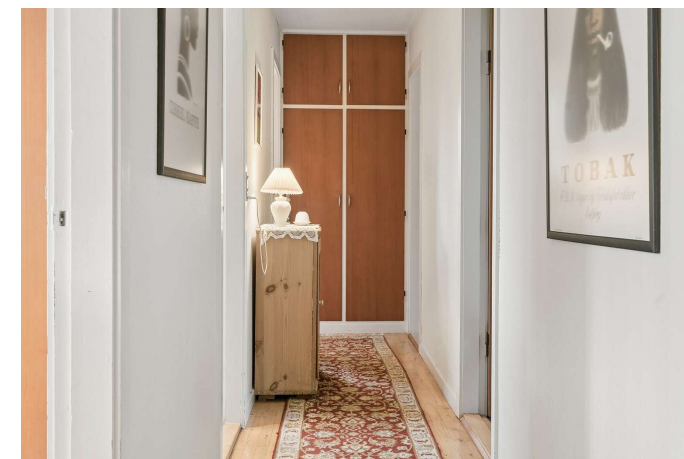
Værelse



Entré



Entre



Gang

Adresse: Ellemosevej 3, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 610-4801  
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 10.10.2026



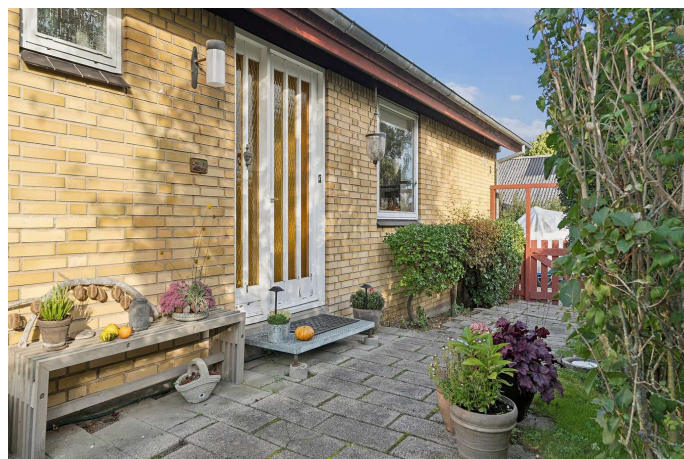
Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

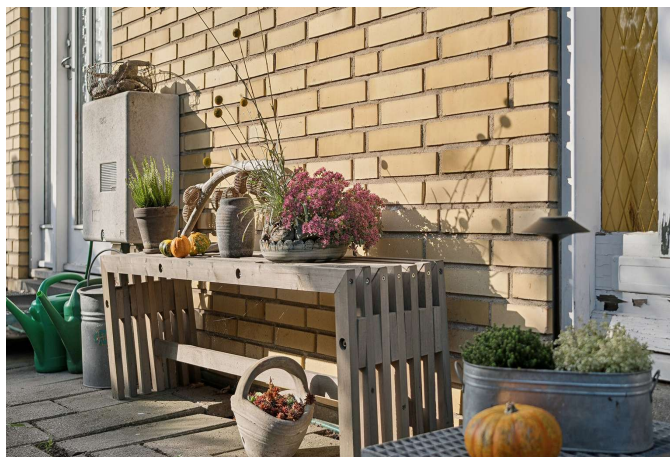
Adresse: Ellemosevej 3, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 610-4801  
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

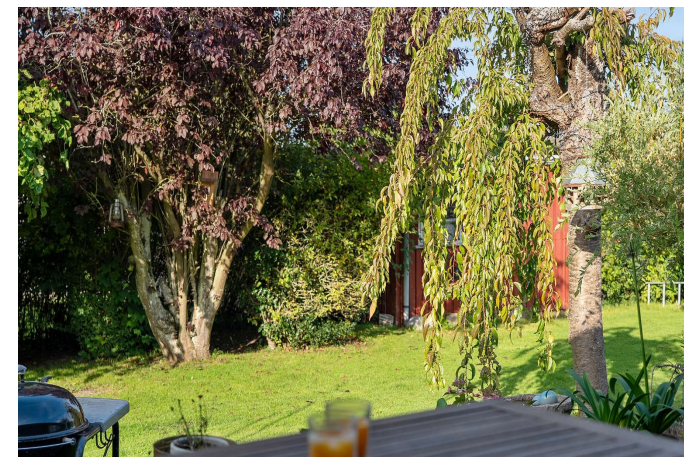
Dato: 10.10.2026



Terrasse



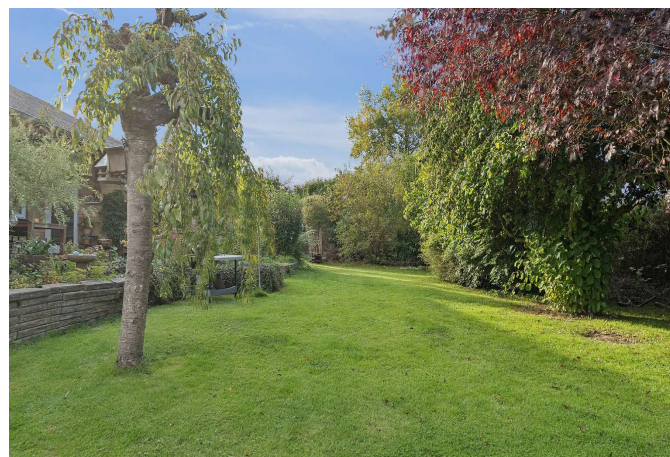
Udendørs



Haven



Have og udhus



Haven



Haven

Adresse: Ellemosevej 3, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 610-4801  
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 10.10.2026



Fjordkig fra vejen



Præstø Havn



Præstø Havn



"Fransk Forår" i købstaden Præstø



Den smukke købstad Præstø



Den smukke købstad Præstø

Adresse: Ellemosevej 3, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 610-4801  
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 10.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



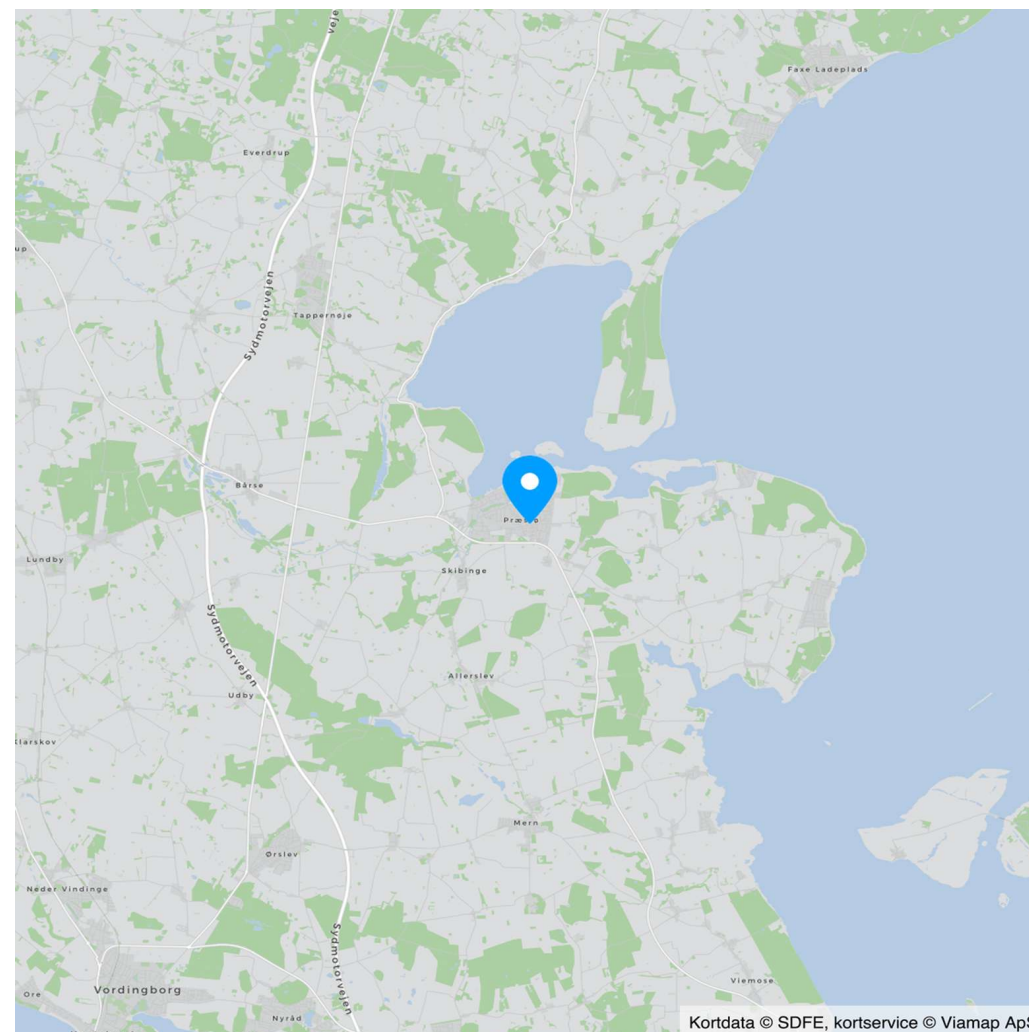
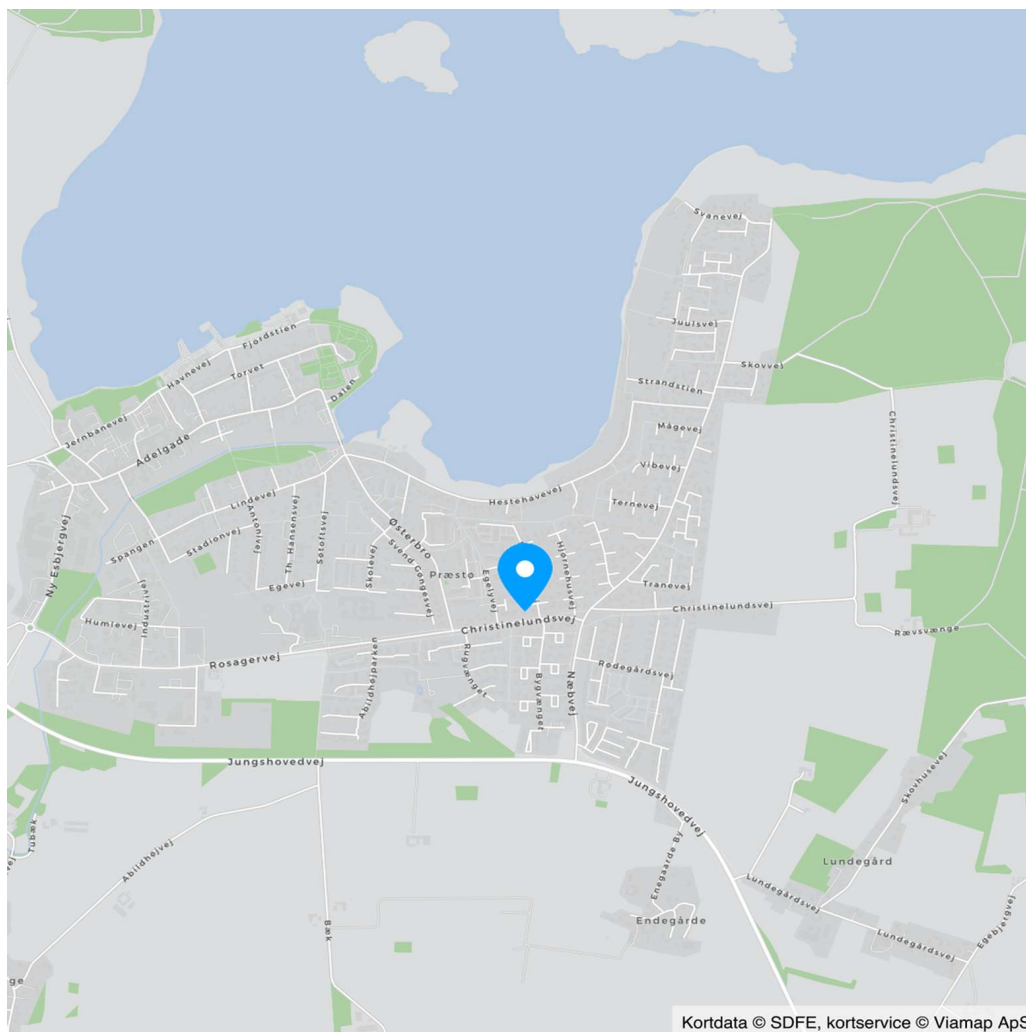
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

Adresse: Ellemosevej 3, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 610-4801  
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 10.10.2026



Adresse: Ellemosevej 3, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 610-4801  
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 10.10.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 16ce Skibinge By, Skibinge  
BFE-nr.: 2547838  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1969

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 1.788.000  
Grundværdi: 733.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.336.000  
Grundlag for grundskyld: 534.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 988 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 167 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Carport: 32 m<sup>2</sup>  
Udhus: 8 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 20.06.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

**Planer**

Kommuneplan B 16.08 - Boligområde Christinelund  
Lokalplan Byplanvedtægt 4 - Egely og Strandparken nordvest for Næbvej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ellemosevej 3, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 610-4801  
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 10.10.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til police 97653321.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

#### BBR-Meddelelse

Jf. tilstandsrapport er drivhus på anslået 5 m<sup>2</sup> ikke angivet på BBR og køber vil overtage ejendommen således.

#### Olietank

Der er registreret oplysninger om olietank på ejendommen.

#### Lokalplaner

Der foreligger lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen.

#### Kommuneplaner

Der foreligger kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen.

#### Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan med planlagt ændring af kloakering i forhold til den eksisterende kloakering i form af planlagt separatkloakering med planlagt ikrafttrædelse 2032.

#### Varmeplaner

Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af Strategisk Energiplan 2023.

#### Varmeforsyning

Der er mulighed for kollektiv varmforsyning i form af individuel naturgas-

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 36.300 Forbrug: 2.752 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr  
Supplerende varmekilde: Brændeovn (1978)  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Naturgasfyr og brændeovn (1978)

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 salgsopstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Ellemosevej 3, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 610-4801  
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 10.10.2026

Ejerudgift 1. år:

|                   |     |       |
|-------------------|-----|-------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 6.814 |
| Grundskyld        | kr. | 7.214 |
| Renovation        | kr. | 2.937 |
| Grundejerforening | kr. | 500   |
| Skorstensfejer    | kr. | 435   |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 194   |
| Husforsikring     | kr. | 7.058 |

Pr. år

Kontantbehov ved køb

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |     |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | kr. | 1.785.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | kr. | 12.650    |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | kr. | 9.417     |
| I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | kr. | 1.807.067 |
| 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. 25.152

**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: Ellemosevej 3, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.785.000

Sagsnr.: 610-4801  
Ejerudgift/md.: kr. 2.096

Dato: 10.10.2026

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 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 hvilen- de 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. 2: hovedstol kr. 1.246.000

Nr. 3: hovedstol kr. 300.000

Nr. 4: hovedstol kr. 113.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: GF Egely-Strandgård v/ Michael Justesen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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