



REAL



Rosagervej 4, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	207
Kontant	3.495.000	Erhverv m ²	200
Ejerudgift	2.533	Grund m ²	1.821
Byggeår	1981	Energimærke	A2010

Sagsnr. **610-4595**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / www.realmæglerne.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: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 16.03.2026



STOR OG KARAKTERFULD EJENDOM - SKØN BELIGGENHED

Denne bolig i Præstø henvender sig til jer, der søger et hjem med masser af plads og personlighed. Der er tale om en villa fra 1981, som rummer 217 kvadratmeter. Disse inkluderer en integreret garage, og det tilhørende værksted følger 100 bonus kvadratmeter til ejendommen. Boligen, garagen og værkstedet er bygget sammen, og ejendommen præsenterer sig således med en spændende arkitektur. Hele byggeriet er udført i gule sten med grå detaljer og fladt tag.

Huset er tilpasset den skrånende grund, så underetagen er i niveau med baghaven. Den ugenerede have omgives af høje træer og frodig beplantning, og den grænser direkte op til Tubæk Å. Den idylliske udsigt kan nydes fra to terrasser, heriblandt en stor, hævet træterrasse. Begge terrasser får aften sol, mens gårdhaven foran villæen får formiddags- og eftermiddagssol.

Indenfor byder begge etager på en åben planløsning, hvilket skaber en dejlig rumfornemmelse. Bemærk også de mange store vinduespartier, der giver lys og udsyn til alt det grønne. På det øvre plan er der et stort køkken-alrum med brændeovn. Den flotte køkkensektion har halv køkkenø med spisedisk, og den fremstår med sorte fronter og sorte lædergreb. I forlængelse af alrummet er der et lækkert, åbent kontor, der ligesom alrummet har dobbeltdør ud til den hævede terrasse. Det øvre plan har endvidere et værelse, en møblerbar gang og et stilfuldt badeværelse med elegant bruseafsnit.

Det nedre plan indeholder endnu et badeværelse og to værelser samt en stemningsfuld opholdsstue med terrassedør. Foruden garagen har ejendommen et stort bryggers og fire disponible rum i form af værelser og stue.

I bosætter jer på en lukket villavej, og nabolaget ligger ud til åbne marker og naturarealer – en virkelig skøn beliggenhed. Fra adressen er der gåafstand til indkøb, mens skole og idrætshal nås på små fem minutters cykeltur. Det samme gælder bymidten og lystbådehavnen.

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: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 16.03.2026



Stue i kælderniveau



Spisestue med brændeovn



Spisestue / alrum



Spisestue / alrum



Køkken alrum



Køkken alrum

Adresse: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 16.03.2026



Køkken alrum



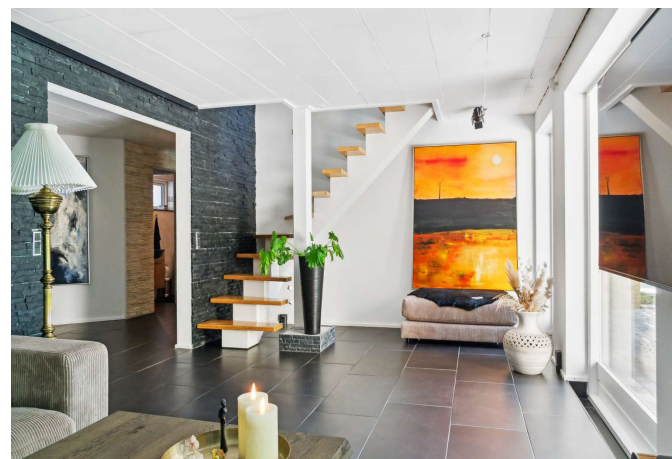
Badeværelse



Badeværelse



Gæste badeværelse



Alrum i kælderniveau

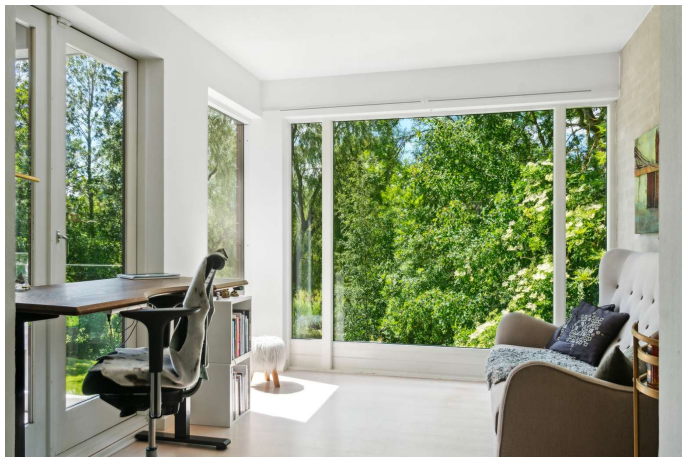


Værelse

Adresse: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 16.03.2026



Del af stue med kig til Tubæk Å



Stue med kig til Tubæk Å og haven



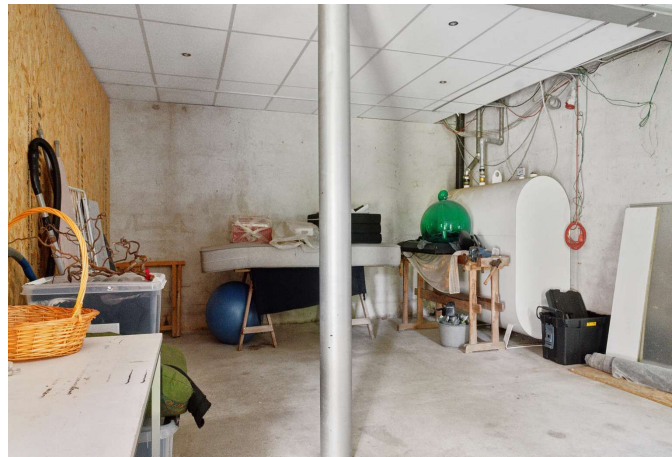
Soveværelse



Adresse: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 16.03.2026



Stort kælderrum - evt. gildesal ?

Værksted og garage



Værksted og garage

Flot og elegant bolig

Gårdhaves hygge

Adresse: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 16.03.2026



Terrasse



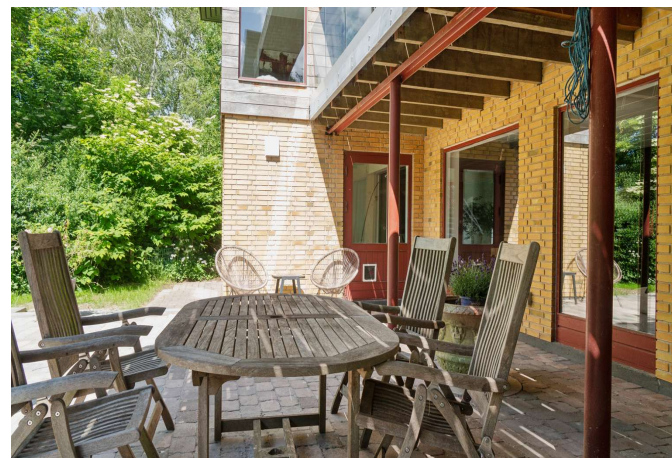
Terrasse



Terrasse



Overdækket terrasse med kig til Tubæk Å



Overdækket terrasse med kig til Tubæk Å



Haven og Tubæk Å

Adresse: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 16.03.2026



Spændende ejendom med masser af plads



Købstaden Præstø



Købstaden Præstø



Havnemiljø i købstaden Præstø



Luftfoto af købstaden Præstø



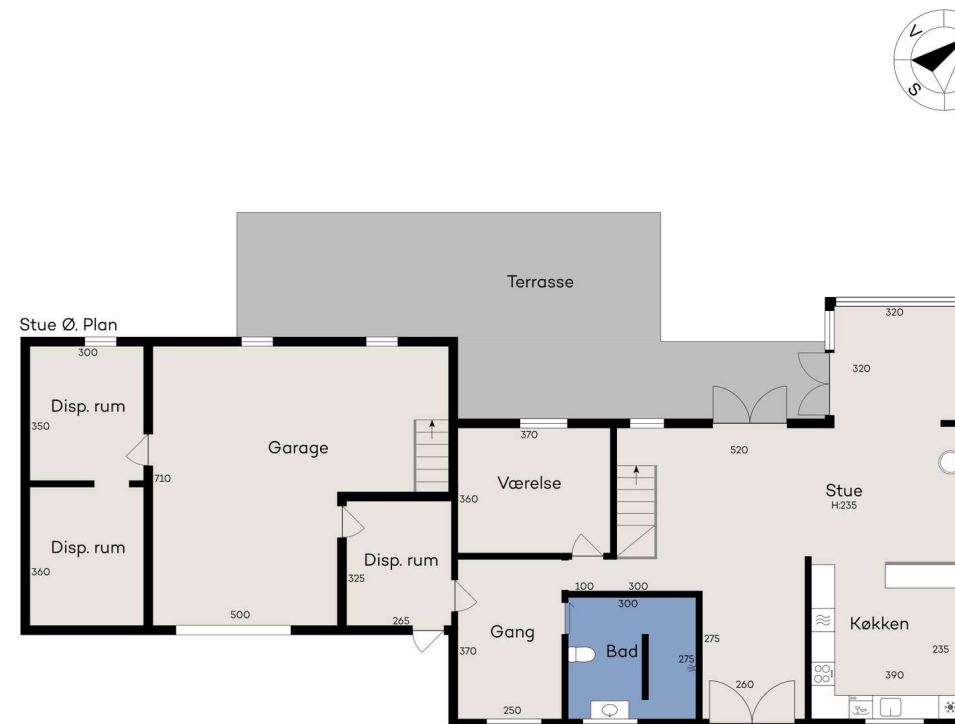
Luftfoto af købstaden Præstø



Adresse: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 16.03.2026

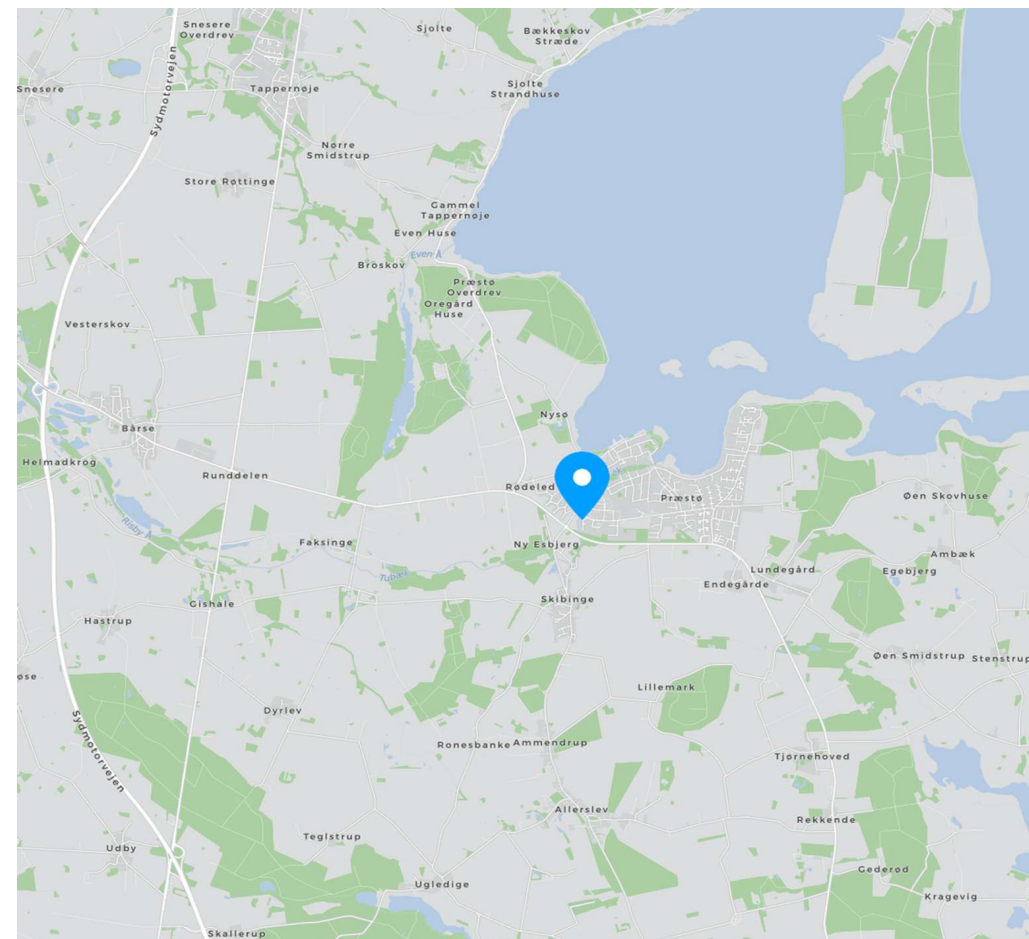
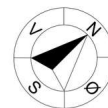




Adresse: Rosagervej 4, 4720 Præstø
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
 Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 16.03.2026

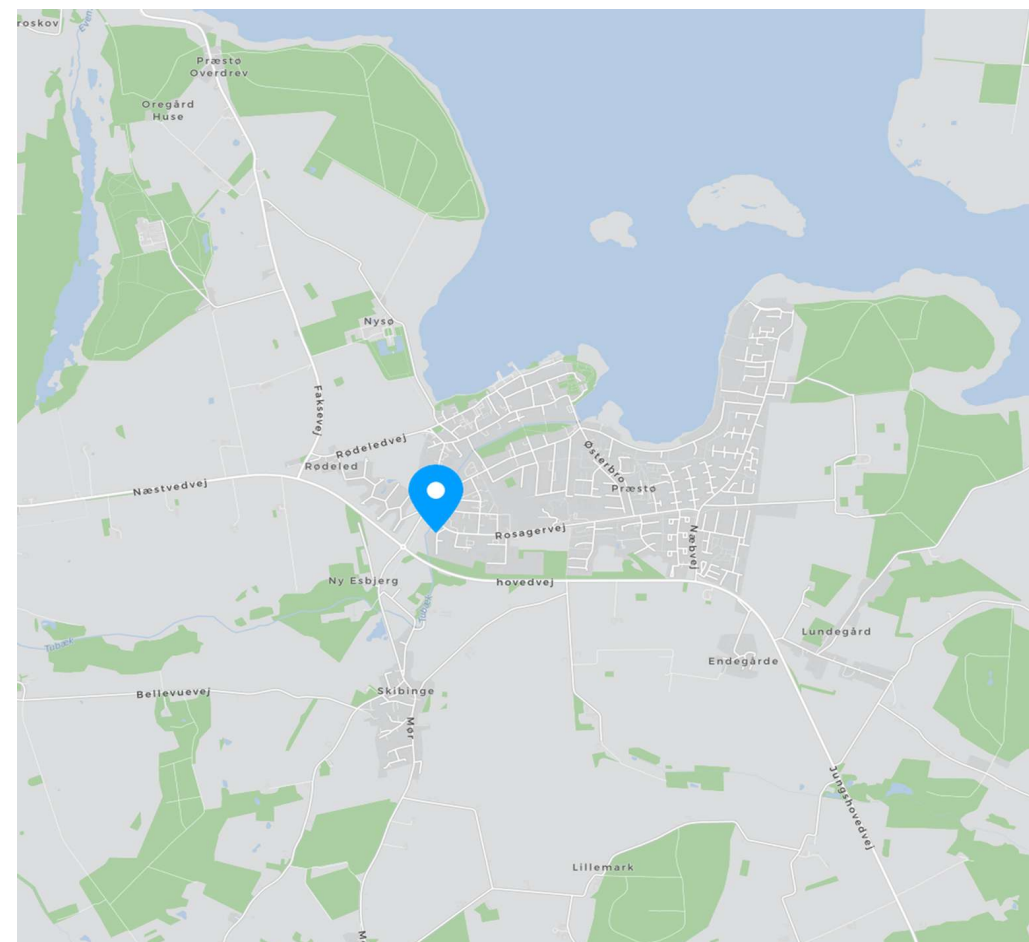
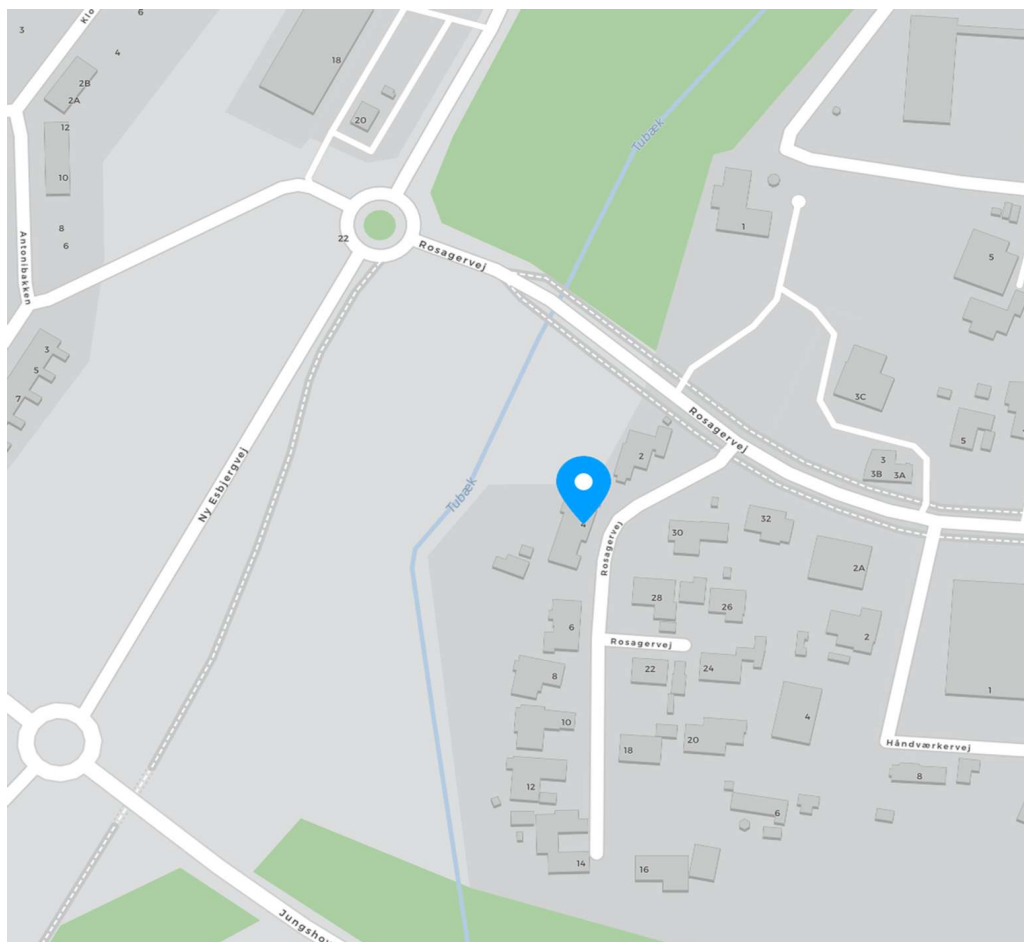




Adresse: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 16.03.2026



Adresse: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 16.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Bolig/Erhverv
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 69d Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.: 2548592
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe/jordvarme, 2015
Opført/ombygget år: 1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 1.695.000
Grundværdi: 503.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.356.000
Grundlag for grundskyld: 402.400

Arealer**

Grundareal: 1.821 m²
- heraf vej 30 m²
Boligareal i alt: 207 m²
- heraf fritliggende enfamiliehus 207 m²

Øvrige arealer:
Erhvervsareal: 200 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: 26.04.1976 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv 10x Skibinge By, Skibinge

Planer

Kommuneplan B 16.10 - Boligområde Rosager
Lokalplan 67 - Bolig og erhvervsområde ved Rosagervej og Håndværkervej

Tilbehør:

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

American style køle-/fryseskab, opvaskemaskine, keramisk el-kogeplade, indbygningsovn, emhætte, vaskemaskine og tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 16.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Storstrøms Forsikring G/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.292 Forbrug: 5.463 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe/jordvarme, 2015

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn ca. 2012

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

KLIMADAN varmpumpe/jordvarme (2015), brændeovn (ca. 2012) og solcelleanlæg (2012) (el-produktion) på ca. 14 kW. Gulvvarme i begge plan af boligdel.

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, gult hus og sort hus

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

Energimærkning: Energimærke A2010

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-/år-sopgørelsen. 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.

Beskyttet natur

Der er beskyttede naturtyper eller vandløb på ejendommen i form af mose og vandløb

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en sø- og åbeskyttelseslinje.

Adresse: Rosagervej 4, 4720 Præstø
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
 Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 16.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	6.916
Grundskyld	kr.	5.432
Renovation	kr.	2.937
Skorstensfejning	kr.	550
Rottebekæmpelse	kr.	195
Husforsikring	kr.	14.371
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.401

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	3.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.954
I alt	kr.	3.533.804

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: Rosagervej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 610-4595
Ejerudgift/md.: kr. 2.533

Dato: 16.03.2026

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:

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 2.489 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk