

REAL



Hestehavevej 77, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	134
Kontant	4.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.042	Grund m ²	1.050
Byggeår/ombygget	1912/1972	Energimærke	D

Sagsnr. **610-4602**

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: Hestehavevej 77, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 610-4602
Ejerudgift/md.: kr. 3.042

Dato: 02.04.2026



FJORDUDSIGT OG MODERNE INDRETNING

Denne ejendom er opført i begyndelsen af forrige århundrede og fremstår i dag som en moderne og gennemgående istandsat bolig med en enestående beliggenhed direkte ud til Præstø Fjord. Her er udsigt over vandet fra både opholdsrum og terrasser, og der er mulighed for at tage en svømmetur eller lægge en mindre båd til fra egen have. Endelig medfølger en god udbygning med masser af ekstra disponibel plads til hobbyer såvel som erhverv.

I løbet af 2020-2025 er ejendommen blevet grundigt moderniseret, og det inkluderer udskiftning af både tag, vinduer, køkken, badeværelse, lofter, gulve, træterrasse og mere til. Der er en plads foran huset med fine parkeringsforhold, og dernæst venter en enkel og nem baghave med god plads til udeliv, suppleret af den store, solrige terrasse i lærketræ. Bemærk også tagterrassen, hvorfra udsigten over fjorden kommer til sin fulde ret.

Boligen er indrettet med fokus på lys, funktionalitet og udsigt. Stueetagen er afsat til et skønt opholdsrum, hvor stuer og køkken er i åben forbindelse, og hvor vældige vinduespartier bidrager med et naturligt lysindfald samt løfter sløret for vandudsigten. Selve køkkenet er udført i et tidløst design med integrerede elementer og god bordplads.

Der er også et regulært værelse, et badeværelse rummeligt badeværelse med bruseniche og et praktisk, disponibelt rum i stueplan, mens du på førstesalen finder et værelse og et disponibelt rum foruden reposet. Fra begge rum heroppe er der dobbelt-døre til udsigtsterrassen.

Beliggenheden kombinerer ro, natur og nærhed til byen. Fra ejendommen er der gåafstand til alle byens bekvemmeligheder, ligesom kysten med skov, vand og åbne vidder er en del af nærområdet. Præstø er kendt for et aktivt kultur-, handels- og foreningsliv, og hvert år i maj omdannes torvet i bymidten til en franskinspireret markedsplads.

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.

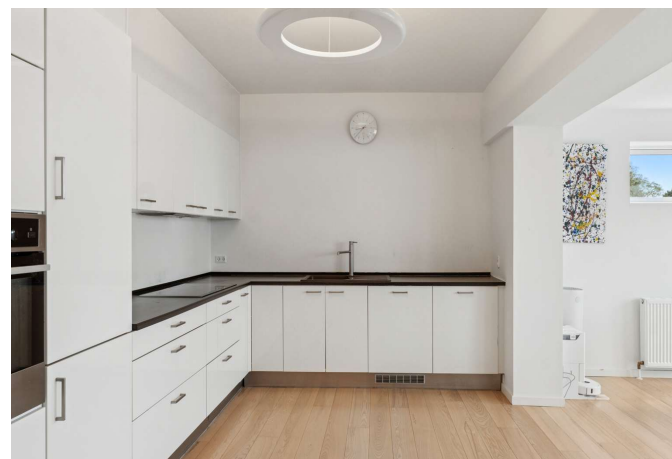
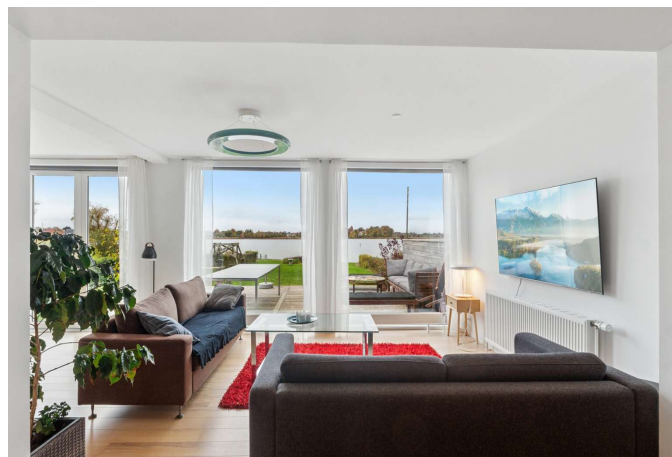
Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Christiansen



Adresse: Hestehavevej 77, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 610-4602
Ejerudgift/md.: kr. 3.042

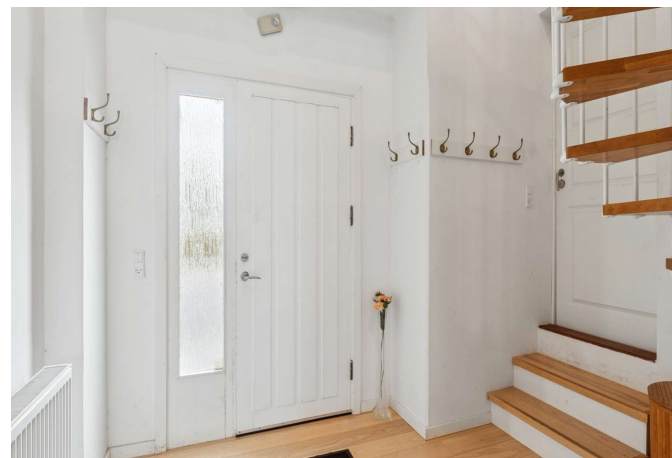
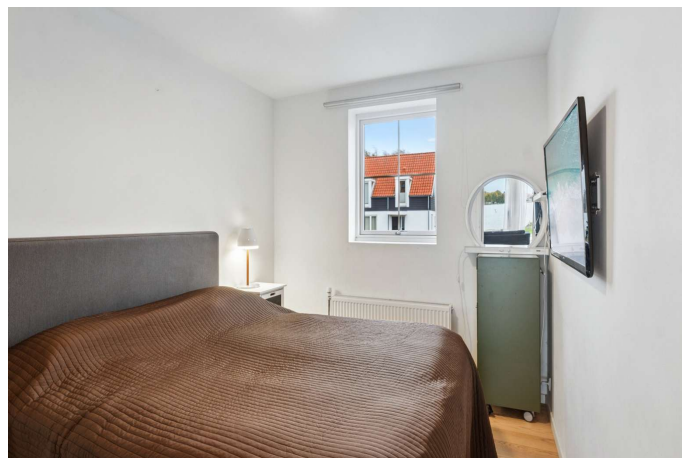
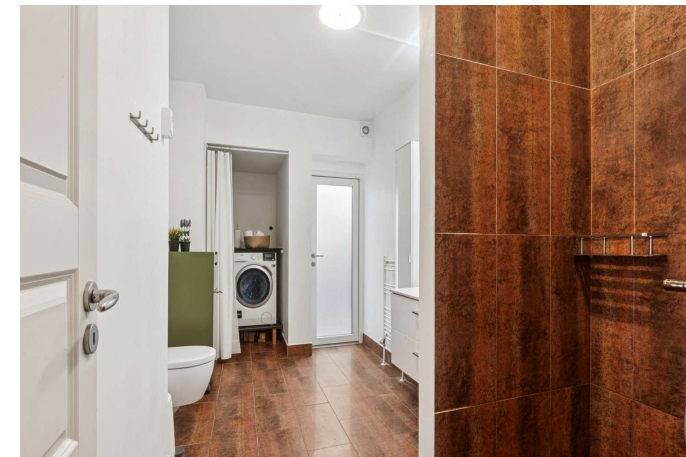
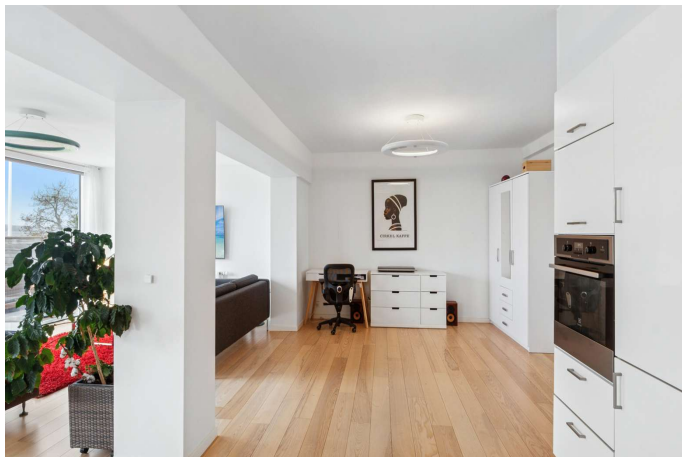
Dato: 02.04.2026



Adresse: Hestehavevej 77, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 610-4602
Ejerudgift/md.: kr. 3.042

Dato: 02.04.2026



Adresse: Hestehavevej 77, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 610-4602
Ejerudgift/md.: kr. 3.042

Dato: 02.04.2026



Adresse: Hestehavevej 77, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 610-4602
Ejerudgift/md.: kr. 3.042

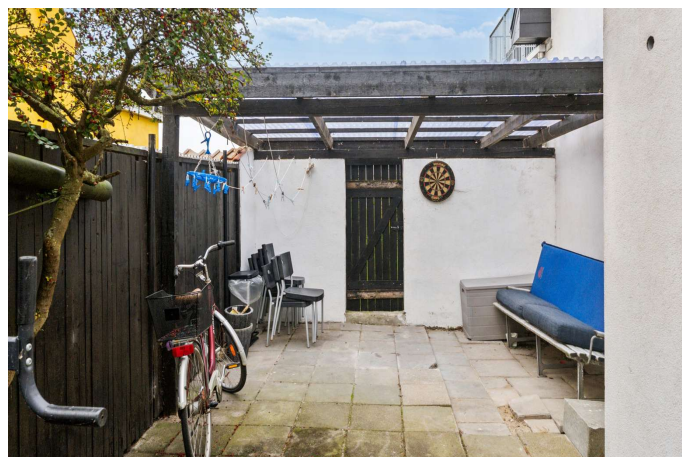
Dato: 02.04.2026



Adresse: Hestehavevej 77, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 610-4602
Ejerudgift/md.: kr. 3.042

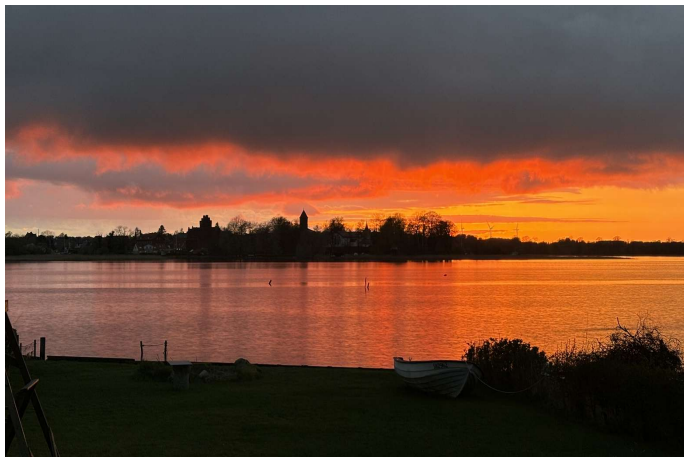
Dato: 02.04.2026



Adresse: Hestehavevej 77, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 610-4602
Ejerudgift/md.: kr. 3.042

Dato: 02.04.2026

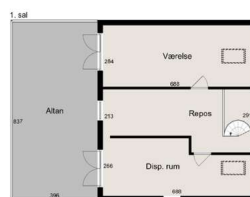




Adresse: Hestehavevej 77, 4720 Præstø
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 610-4602
 Ejerudgift/md.: kr. 3.042

Dato: 02.04.2026

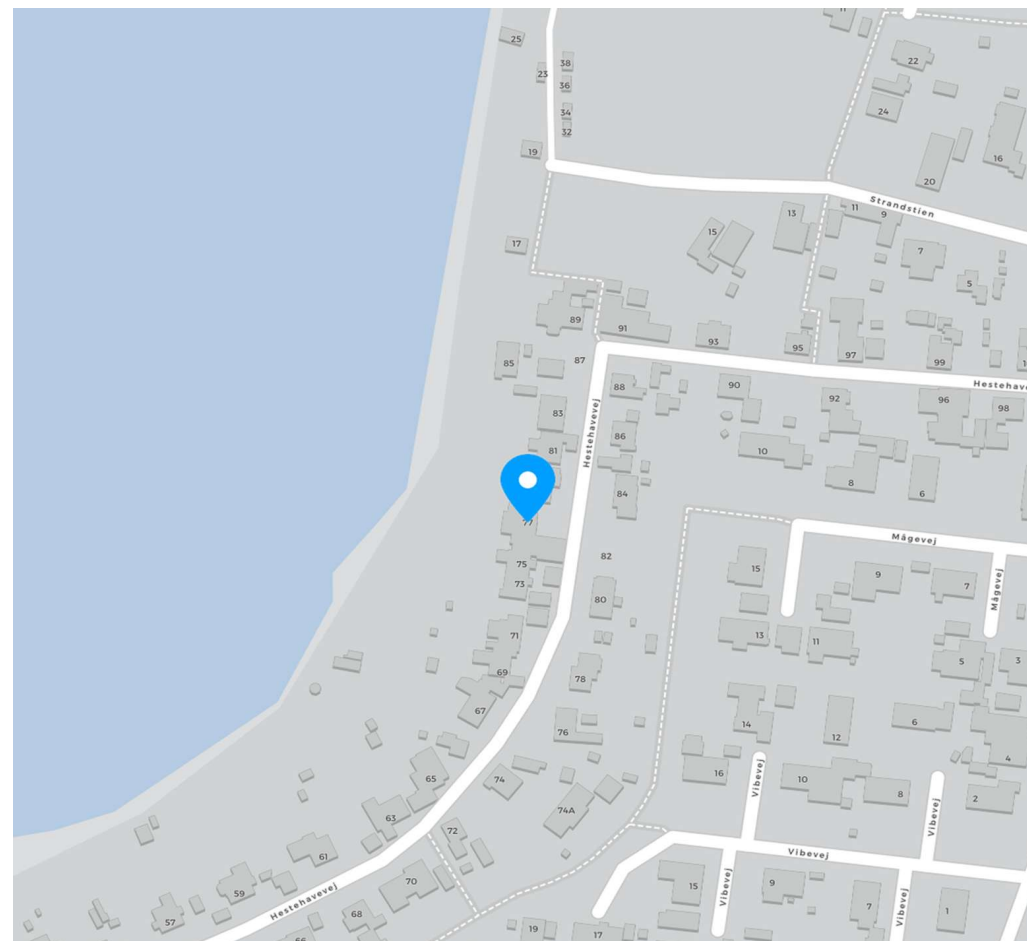
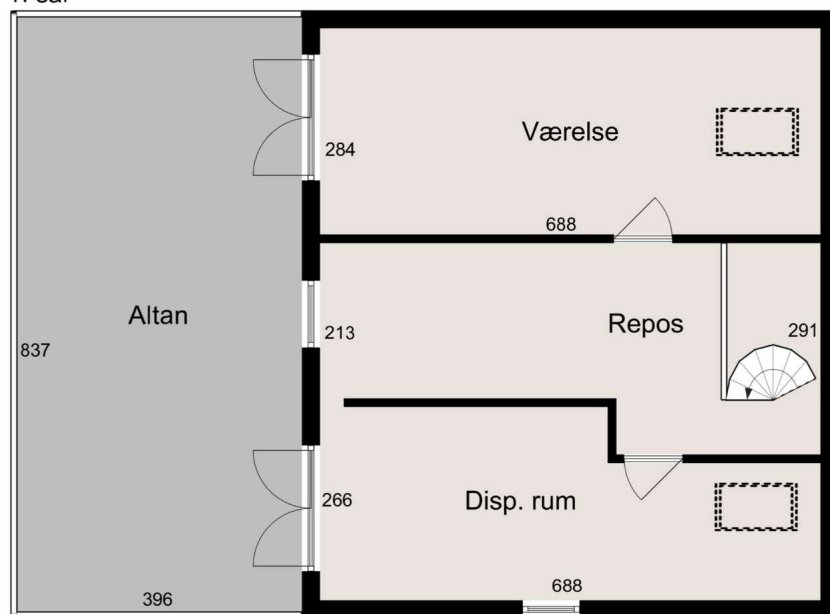


Adresse: Hestehavevej 77, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 610-4602
Ejerudgift/md.: kr. 3.042

Dato: 02.04.2026

1. sal



Adresse: Hestehavevej 77, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 610-4602
Ejerudgift/md.: kr. 3.042

Dato: 02.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	21ad Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.:	2548216
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1912/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.249.000
Grundværdi:	1.712.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.799.200
Grundlag for grundskyld:	1.369.600

Arealer**

Grundareal:	1.050 m ²
Boligareal i alt:	134 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	4 m ²
Udhus:	48 m ²

** 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: 31.10.1912 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 21.10.1957 - Dok om vandværk mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Ikke til hinder for prioritering

Planer

Kommuneplan B 16.08 - Boligområde Christinelund

Tilbehør:

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

Siemens induktionskomfur, Electrolux ovn, Electroluf køle/fryseskab, AEG opvaskemaskine og AEG vaskemaskine/tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hestehavevej 77, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 610-4602
Ejerudgift/md.: kr. 3.042

Dato: 02.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Hestehavevej 77, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 610-4602
Ejerudgift/md.: kr. 3.042

Dato: 02.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	9.176
Grundskyld	kr.	18.490
Renovation	kr.	3.489
Rottebekæmpelse	kr.	136
Husforsikring	kr.	5.208

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	4.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	4.344
I alt	kr.	5.031.194

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 36.499

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: Hestehavevej 77, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 610-4602
Ejerudgift/md.: kr. 3.042

Dato: 02.04.2026

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:

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-/årsopgørelsen. 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.

Renseklasse

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

Varmeforsyning

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Jordforurening

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område klassificeret som lettere forurenede.

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor en strandbeskyt-

telseslinje

Bevaringsværdig ejendomEjendommen er i SAVE noteret som bevaringsværdig med bevaringsværdi på 0 (bygning 1)

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