



REAL

Hestehavevej 30, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	157
Kontantpris	3.685.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.045	Grund m2	720
Byggear	1933	Energimærke	C

Sagsnr. **36524086**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Ejendomsmægler, Køberrådgiver & Valuar MDE / Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülöw

Salgsopstilling

Formulærens 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: Hestehavevej 30, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 36524086
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 07.12.2025



Beskrivelse:

Velholdt familievilla med fantastisk udsigt over Præstø Fjord

I Præstø kan I nu overtage denne dejlige villa, der især imponerer med sin smukke udsigt over fjordens stille vand. Jeres kommende hjem råder over fem værelser, to badeværelser og lyse opholdsrum med plads til samværet. I får tilmed en skøn, lukket have med mange solfyldte timer, og så er der også et godt, særskilt annek.

I kommer til at bo i en hyggelig by, der har alt det, I skal bruge i dagligdagen. Børnepasning, skolen og idrætsaktiviteter når I til fods, mens cyklen hurtigt fragter jer til indkøbsmuligheder. Ligeledes er den stemningsfulde bymidte blot en lille cykeltur væk, ligesom I kan cykle til skovens grønne omgivelser. Som prikken over i'et spadserer I også let til Præstø Fjord, der inviterer til lange gåture langs vandet.

Ejendommen fra 1933 fremstår i særdeles god stand og byder på 157 veldisponerede kvadratmeter fordelt over halvandet plan. Stueplanet indledes af en entré, som giver direkte adgang til et stilfuldt køkken med lyse elementer og spiseplads. Tilstødende ligger de to stuer en suite med kig til vandet, og hvor solens stråler strømmer gavmildt ind.

Videre møder I et badeværelse med brus og et gennemgangsrum med flere muligheder, der samtidig giver adgang til et værelse og den dejlige udestue. På førstesalen folder fire fine værelser sig ud, som I hurtigt fordeler mellem store og små, og måske det ene skal inddrages til hjemmekontoret. Her er også et badeværelse med badekar.

Udenfor bliver den store terrasse uden tvivl samlingspunktet, hvor I nyder udsynet til vandet og solrige dage med måltider under åben himmel. Haven er behageligt skærmet af og ugeneret, og den skønne, varierede beplantning skaber hertil et hyggeligt uderum. Via terrassen tilgår I bryggerset, og der er ydermere både et skur samt annekset, der rummer flere muligheder.

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: Tina Bülow

Adresse: Hestehavevej 30, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 36524086
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 07.12.2025



Adresse: Hestehavevej 30, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 36524086
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 07.12.2025



Adresse: Hestehavevej 30, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 36524086
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 07.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

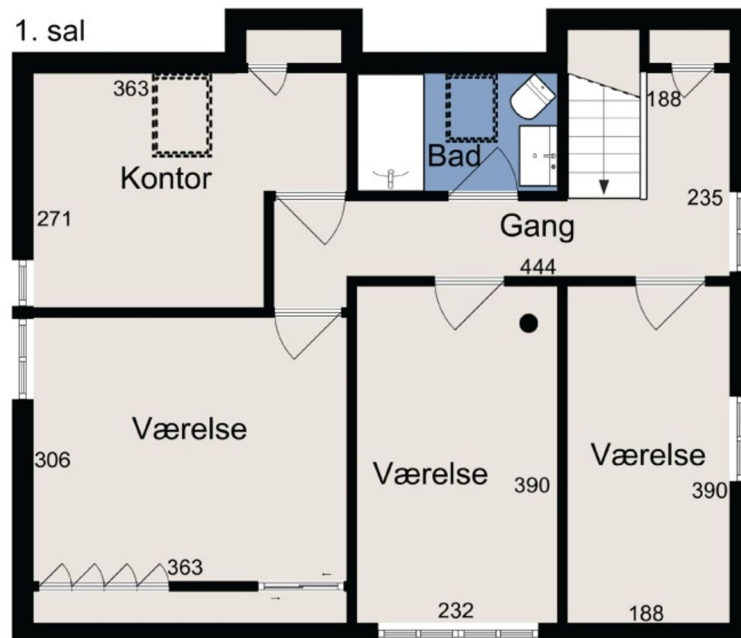


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hestehavevej 30, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 36524086
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 07.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

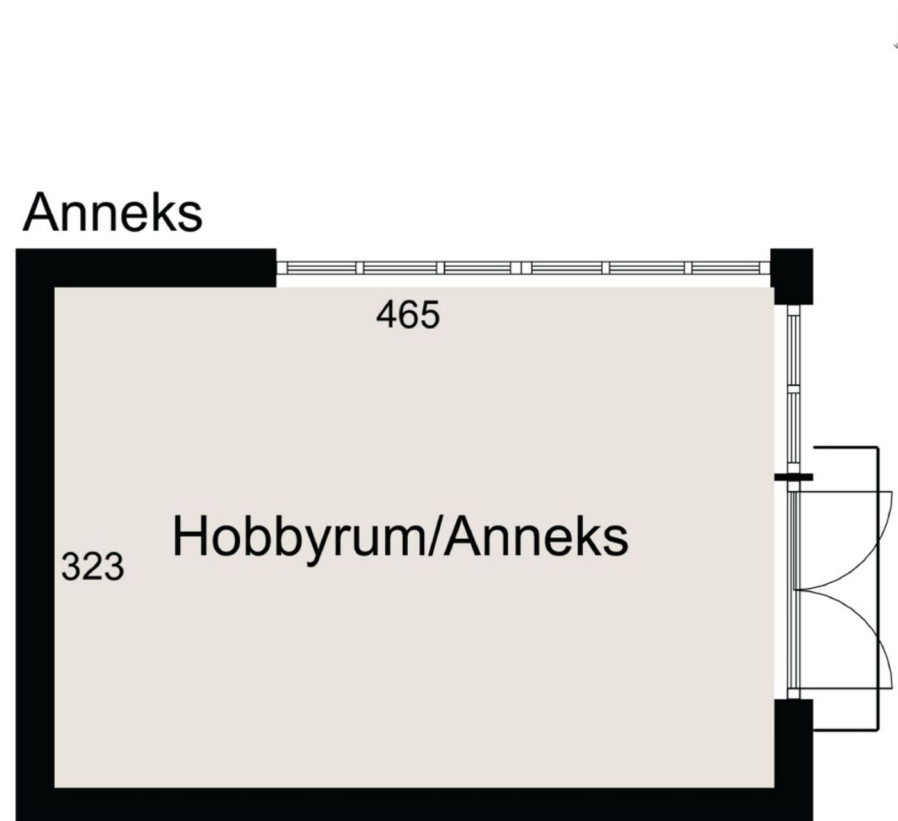
Adresse: Hestehavevej 30, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 36524086
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 07.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

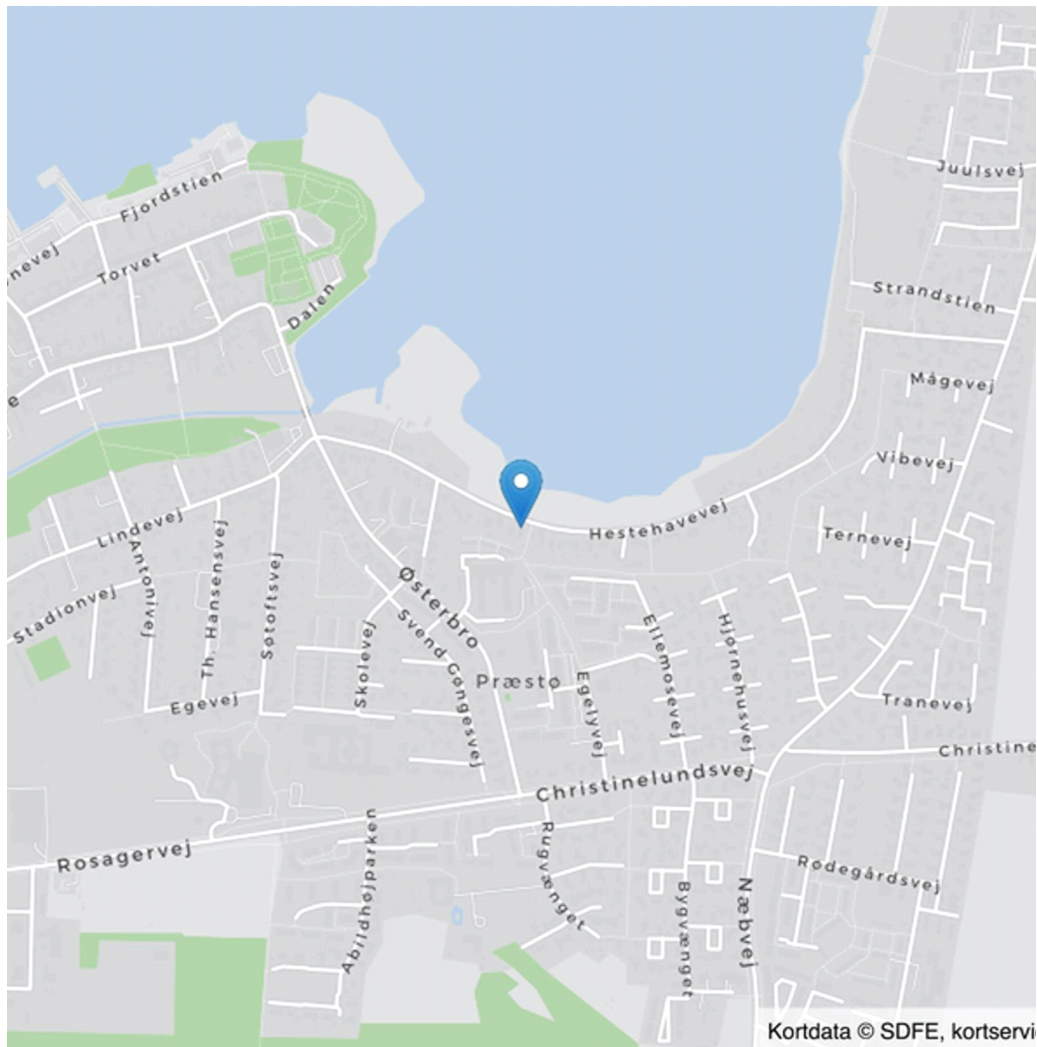


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hestehavevej 30, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 36524086
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 07.12.2025





Adresse: Hestehavevej 30, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 36524086
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 07.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	16 af Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.:	2547790
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Vordingborg Forsyning
Vej:	Offentlig
Kloak:	Vordingborg Forsyning
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1933

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.483.000 kr.
Grundværdi:	1.402.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.986.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.121.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	720 m ²
Boligareal i alt:	157 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	53 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	13 m ²
Garage:	16 m ²
Udhus:	15 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan /rammedel:

Kommuneplan 2022-2034
Boligområde Christinelund - B 16.08
Boligområde Egely/Strandgård - B 16.06
Planstrategi 2019

Lokalplan:

Boliger i Fjordgården - B 16.01.01

Øvrige planer:

Varmeplan Strategisk Energiplan 2022 - Præstø - Individuel
Spildevandsplan Vordingborg Kommune

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.04.1917 lbnr. 949321-28 Tillægstekst Dok om jagtpassageret mv
Nr. 2 lyst d. 21.10.1957 lbnr. 1519-28 Tillægstekst Dok om vandværk mv, Ikke til
hinder for prioritering

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hestehavevej 30, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 36524086
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 07.12.2025

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.471 Konsum: 2.040,00 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger har i 2024 brugt 1.788 m3 naturgas. Selve naturgasfyret er fra 2023.

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 gult hus og rødt hus.
Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bådebro
Der er en fælles bådebro ud for nr. 26 som man fælles vedligeholder med øvrige beboere. Vandet her er ikke så dybt, men en kajak kan sagtens komme derfra.

Det kan oplyses, at på den anden side af vejen - overfor denne bolig - hvor arealet ikke er opdelt i grunde er det kommunens areal.

Fibernet
Der er indlagt Waoo fibernet på ejendommen.

Bevaringsværdi
Ejendommen er af Slots- og Kulturstyrelsen klassificeret i kategori 5.

Områdeklassificering
Da området er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lette forurenet er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium med under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Afviigelser i forhold til BBR og tilstandsrapport:
Der gøres opmærksom på, at der er afviigelser i BBR i henhold/som oplyst til tilstandsrapport:
Garagen på 16 m2 er et udhus og den lille overdækning på 4 m2 er ikke anført på BBR.

Brændeovn:
Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere.

Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i



Adresse: Hestehavevej 30, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 36524086
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 07.12.2025

salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 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 i 2024.



Adresse: Hestehavevej 30, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 36524086
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 07.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.131	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.685.000
Grundskyld	kr.	15.142	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.936
Renovation	kr.	4.675	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Husforsikring	kr.	5.872	I alt	kr.	3.719.986
Skorstensfejning	kr.	600			
Rottebekæmpelse	kr.	122	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

36.541

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.394 md./ 232.733 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.580 md./ 186.964 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 3 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: 06.12.2025
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:** Der henvises til side 5

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 30, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.685.000

Sagsnr.: 36524086
Ejerudgift/md.: kr. 3.045

Dato: 07.12.2025

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:

Ingen.

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.080.682	2.096.095	2.098.829	DKK	2,53	156.883	13,00	3,20			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab, mrk. Siemens
Fryseskab, mrk. Siemens
Emhætte, mrk. Thermex
Indbygningsovn, mrk. Siemens
Keramisk kogeplade, mrk. Siemens
Opvaskemaskine, mrk. Ikea
Vaskemaskine, mrk. Beko
Tørretumbler, mrk. Siemens

Derudover medfølger en blå kajak. Sælger medtager to store metal højbede fra haven.

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Standardfinansieringsforbehold:

Køber kan ikke være sikker på at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

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

Boligmarkedet er i konstant udvikling, og det er derfor vigtigt, at man som ejendomsmægler er forandringsvillig, ihærdig og ikke mindst kreativ. Det er vi hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.

Vi tager hånd om din bolighandel, og lægger vægt på at gøre tingene ordentlig første gang.

Det betyder for dig, at du trygt kan overlade din bolighandel til os - hvad enten du skal købe eller sælge.

Med et godt lokalkendskab og mere end 25 års erfaring i branchen, så får du en omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.