



REAL

Lindevej 31, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	143
Kontantpris	2.850.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.240	Grund m2	546
Byggeår/ombygget	1933/2003	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4624**

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: Lindevej 31, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 610-4624
Ejerudgift/md.: kr. 2.240

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

CHARMERENDE OG SPÆNDENDE VILLA TÆT PÅ ALT I PRÆSTØ

I Præstø ligger denne villa på en fantastisk beliggenhed med naturen og det praktiske inden for kort rækkevidde. Jeres kommende hjem er en charmerende muremestervilla med lys facade, hvide sprossevinduer og et rødt, halvvalmet tag.

De fantastiske lysindfald er noget, I straks får øje på, når I kommer til denne tiltalende villa. I den store og markante stue fremhæver dagslyset stukkaturen og loftrosetten sammen med det klassiske plankegulv, som i øvrigt går igen i flere rum. Stuen er istandsat i 2020, og samme år blev køkkenet skiftet. Køkkenet fremtræder nydeligt med hvide fyldningsfronter, der skaber en flot stil til hjemmet, og der er adgang til et viktualierum. De sprossede dobbeltdøre åbner til terrassen.

Stueplanet byder også på et praktisk bryggers og et badeværelse med brus. På førstesalen venter de tre værelser sammen med et toilet, og så er der også en ekstra stue, som har udgang til en altan. Stuen har loft til kip med fritlagte bjælker, og der er et tagvindue og et stort glasparti i gavlen.

Haven harmonerer smukt med villaen, så her kan I forvente masser af stemning, velholdt beplantning og hyggelige kroge. Der er terrasse til flere sider, så det er let at finde en plads i solen, ligesom I også vil elske at tage plads på altanen. Pavillonen bidrager også til atmosfæren.

Ejendommen ligger fantastisk med snart sagt alt i nærheden. Der er specialforretninger tæt på, I kan tage del i kulturlivet, og så er der masser af foreningsliv. Samtidig finder I det praktiske såsom supermarkeder, offentlig transport, skole og daginstitution. Endelig er der hele stemningen på havnelivet, stranden og skoven, hvor I kan glæde jer til at bruge sommerdagene eller gå- og løbeture året rundt.

Kontakt os i dag. Vi giver med glæde en fremvisning.

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: Lindevej 31, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 610-4624
Ejerudgift/md.: kr. 2.240

Dato: 29.01.2026



Stue



Stue



Udsigt



Gang



Spisestue



Stue

Adresse: Lindevej 31, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 610-4624
Ejerudgift/md.: kr. 2.240

Dato: 29.01.2026



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse

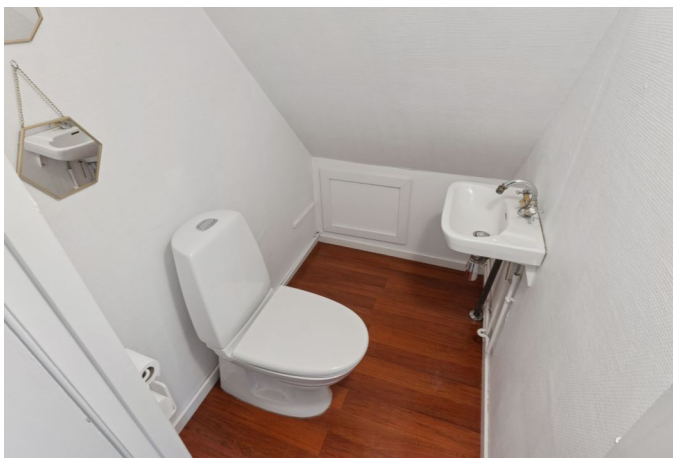
Adresse: Lindevej 31, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 610-4624
Ejerudgift/md.: kr. 2.240

Dato: 29.01.2026



Badeværelse



Gæstetoilet



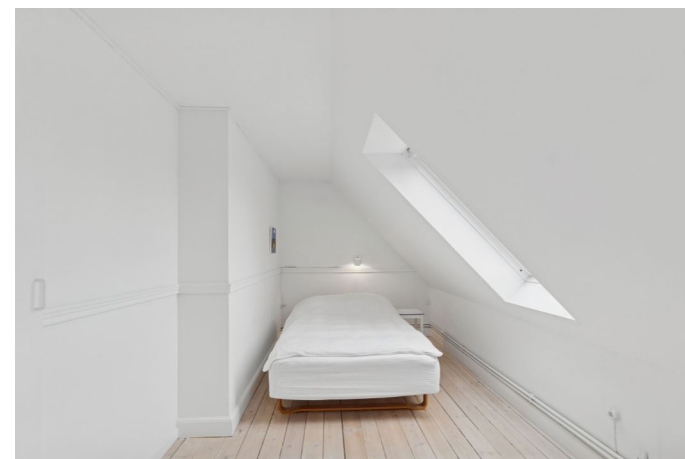
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

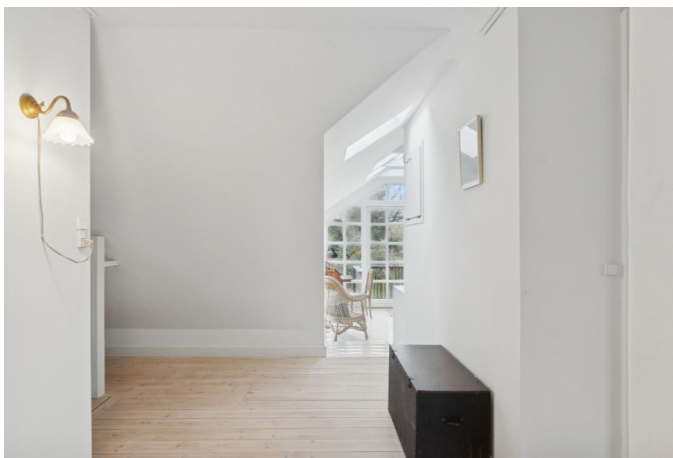
Adresse: Lindevej 31, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 610-4624
Ejerudgift/md.: kr. 2.240

Dato: 29.01.2026



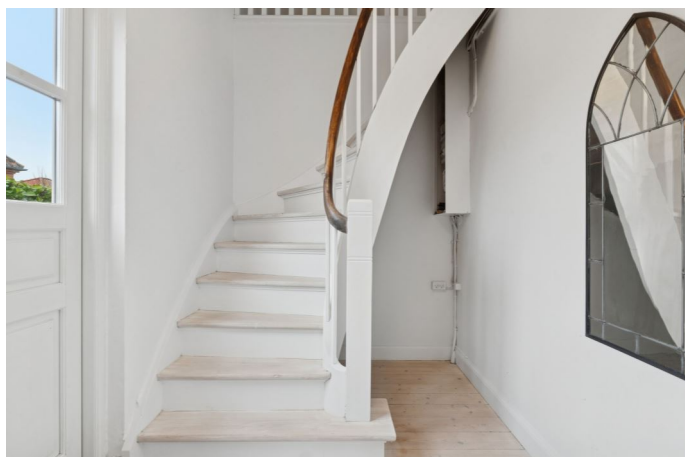
Soveværelse



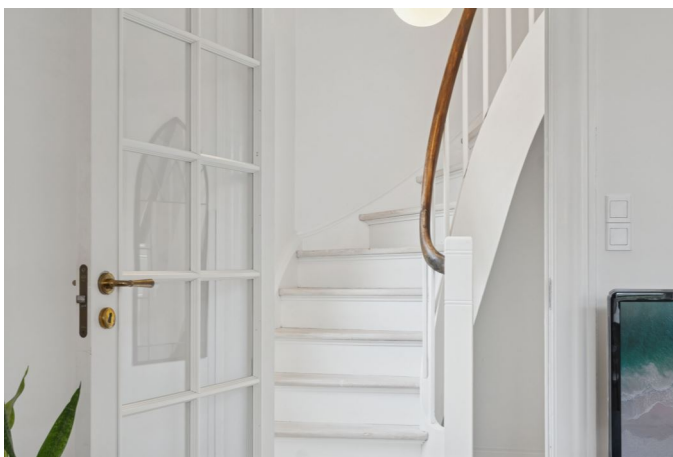
Gang



Gang



Gang



Gang



Gang

Adresse: Lindevej 31, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 610-4624
Ejerudgift/md.: kr. 2.240

Dato: 29.01.2026



Set fra vejen



Set fra haven



Udendørs



Set fra haven



Udsigt

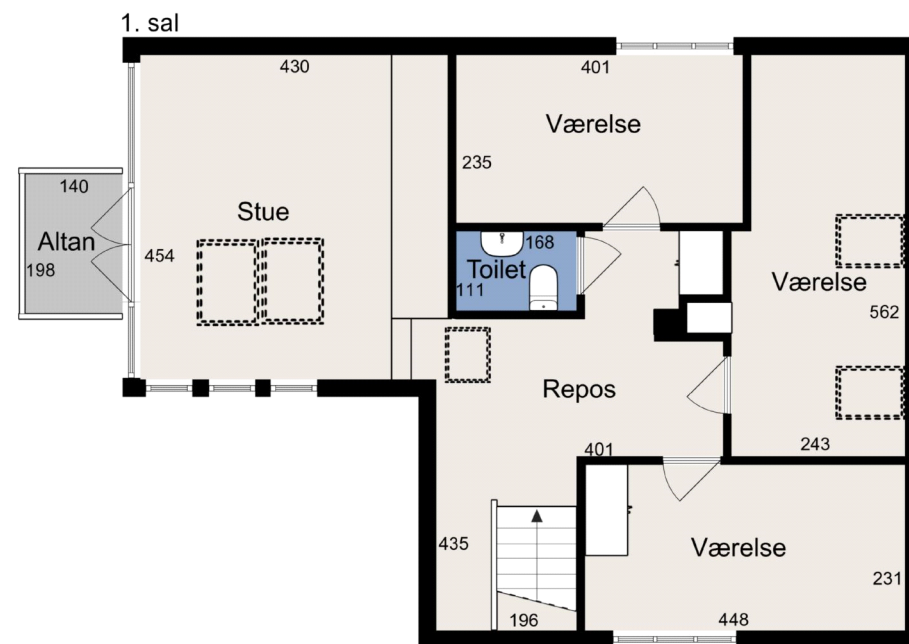


Aftenstemning

Adresse: Lindevej 31, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 610-4624
Ejerudgift/md.: kr. 2.240

Dato: 29.01.2026



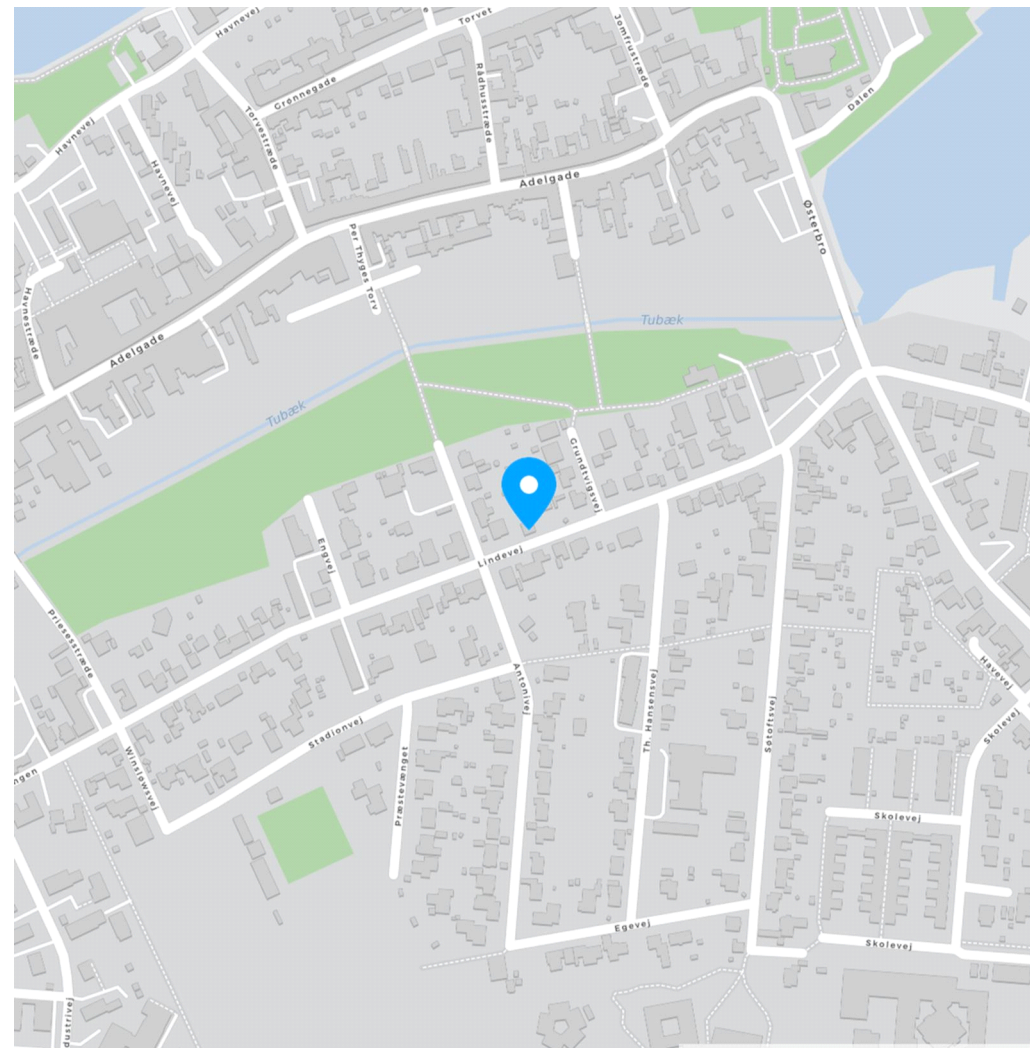
Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lindevej 31, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 610-4624
Ejerudgift/md.: kr. 2.240

Dato: 29.01.2026

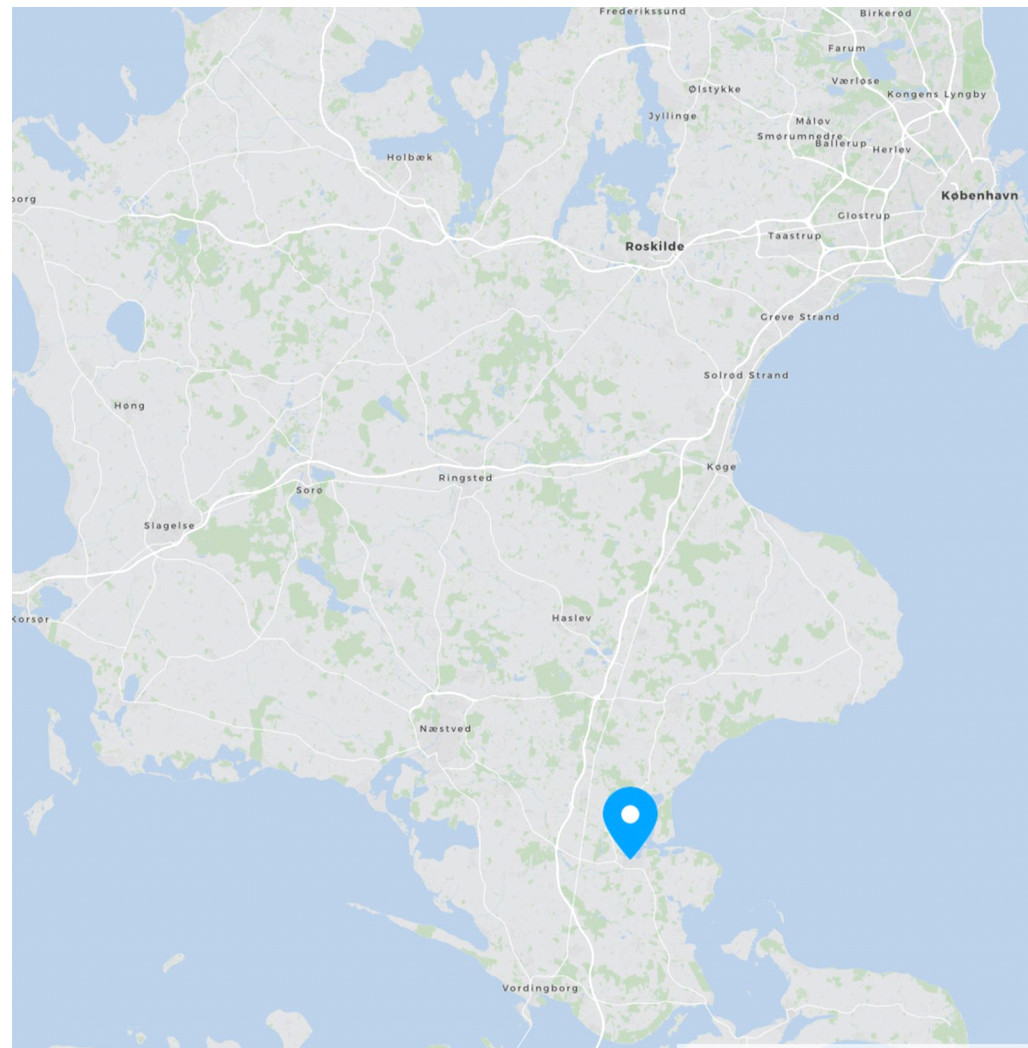
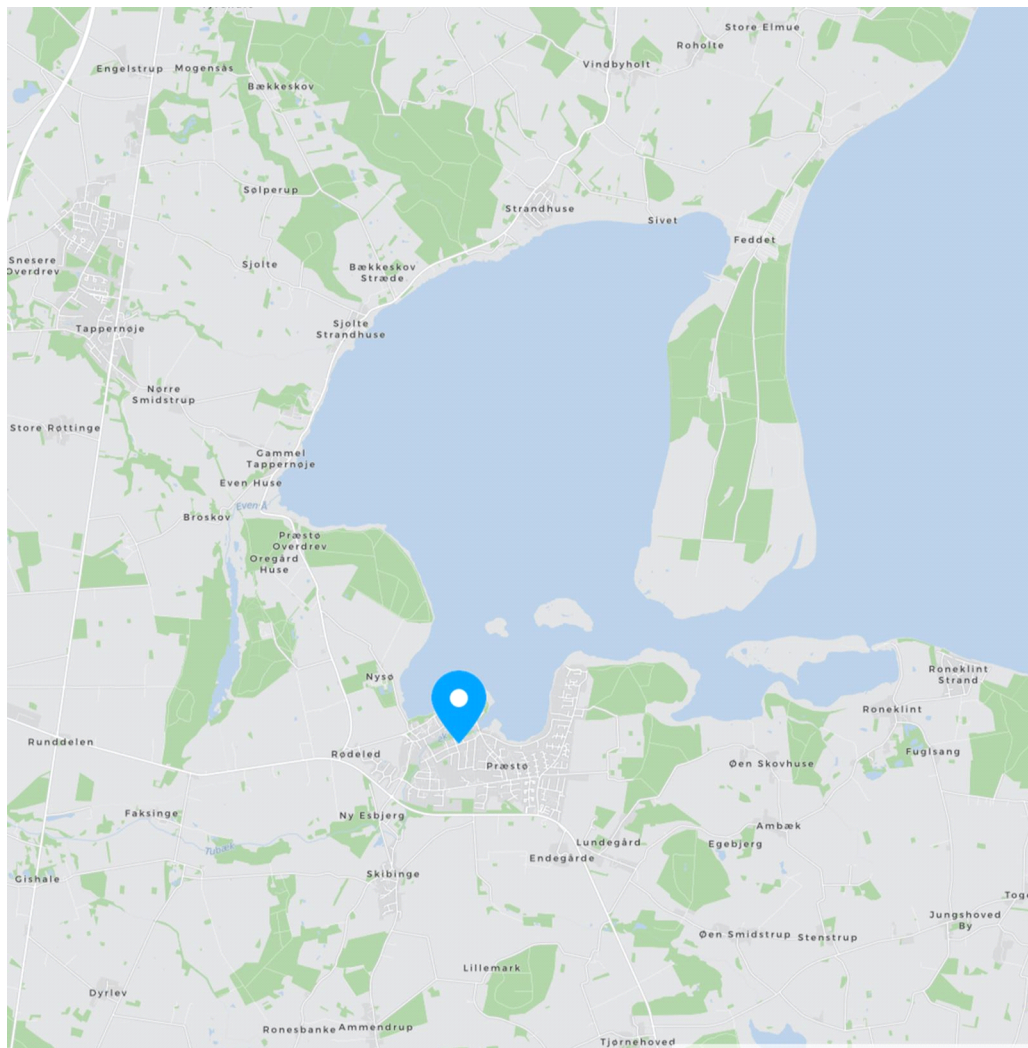


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lindevej 31, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 610-4624
Ejerudgift/md.: kr. 2.240

Dato: 29.01.2026





Adresse: Lindevej 31, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 610-4624
Ejerudgift/md.: kr. 2.240

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	120 t Præstø Markjorder
BFE-nr.:	5383778
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1933/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.040.000 kr.
Grundværdi:	580.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.632.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	494.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	546 m ²
Boligareal i alt:	143 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	52 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	22 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. 04.04.1934 lbnr. 918024-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 21.07.1965 lbnr. 1715-28 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
Nr. 3 lyst d. 05.09.1984 lbnr. 25516-28 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 28_A-P_269
Nr. 4 lyst d. 25.08.1997 lbnr. 30473-28 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 28_AI-N_487

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

Ejendommen er noteret som bevaringsværdig jf. SAVE-undersøgelse med bevaringsværdi på 5.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gram køleskab, Ikea komfur, Ikea opvaskemaskine og Siemens vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lindevej 31, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 610-4624
Ejerudgift/md.: kr. 2.240

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringselskab: Tryg Forsikring A/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.472 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan med planlagt separatkloakering i 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).

Varmeforsyning

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.

BBR-Meddelelse

Overdækning for enden af udhuset på anslået 6 m² og pavillon på anslået 7 m² er ikke



Adresse: Lindevej 31, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 610-4624
Ejerudgift/md.: kr. 2.240

Dato: 29.01.2026

angivet på BBR og køber vil overtage disse som sådan.



Adresse: Lindevej 31, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 610-4624
Ejerudgift/md.: kr. 2.240

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.323	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.850.000
Grundskyld	kr.	6.264	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	8.602	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.950
Renovation	kr.	2.937			
Skorstensfejning	kr.	613	I alt	kr.	2.877.017
Rottebekæmpelse	kr.	136	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.		

Ejerudgift i alt 1 år

26.875

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.306 md./ 183.672 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.487 md./ 149.842 år v/24,50%
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: 28.01.2026
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: Lindevej 31, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 610-4624
Ejerudgift/md.: kr. 2.240

Dato: 29.01.2026

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:

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

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.