

REAL



Hestehavevej 77, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	134
Kontantpris	4.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.042	Grund m2	1.050
Byggeår/ombygget	1912/1972	Energimærke	D

Sagsnr. **610-4602**

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: Hestehavevej 77, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.995.000

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

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

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 dobbeltdøre 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

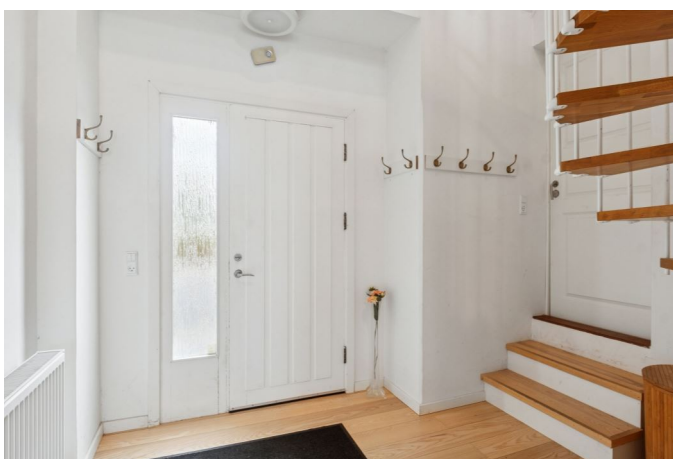
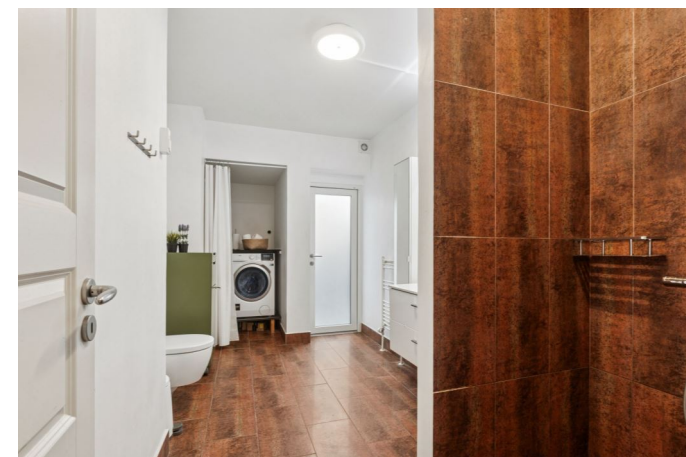
Dato: 29.01.2026



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

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

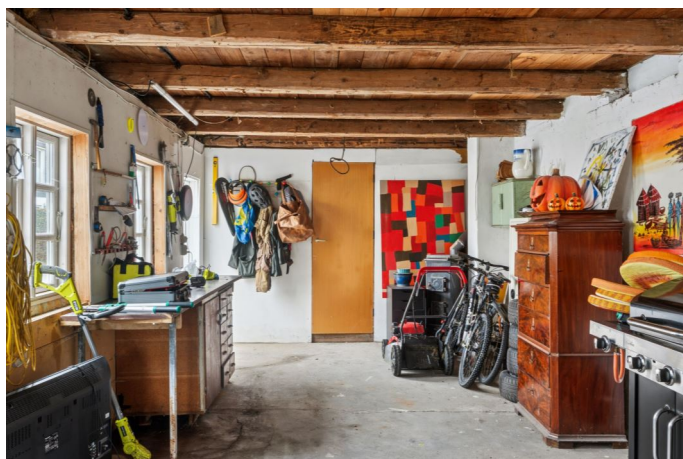
Dato: 29.01.2026



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

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

Dato: 29.01.2026



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

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

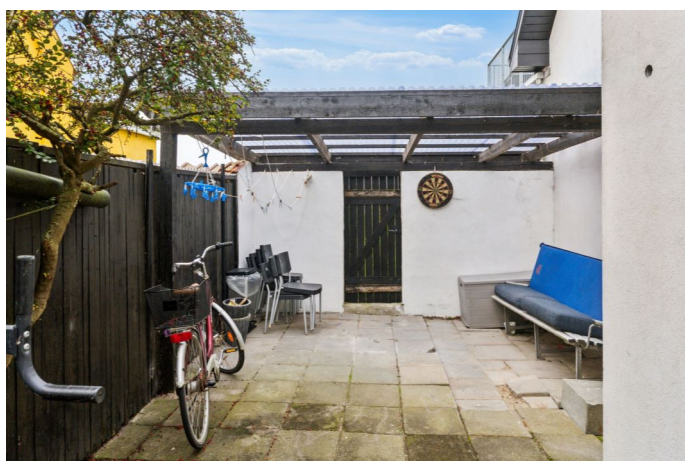
Dato: 29.01.2026



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

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

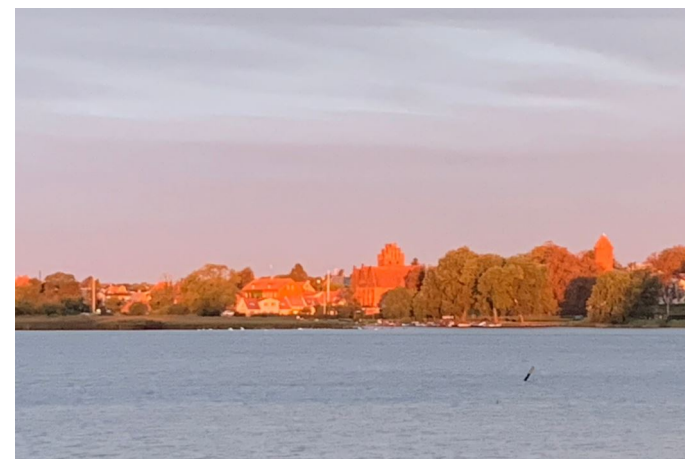
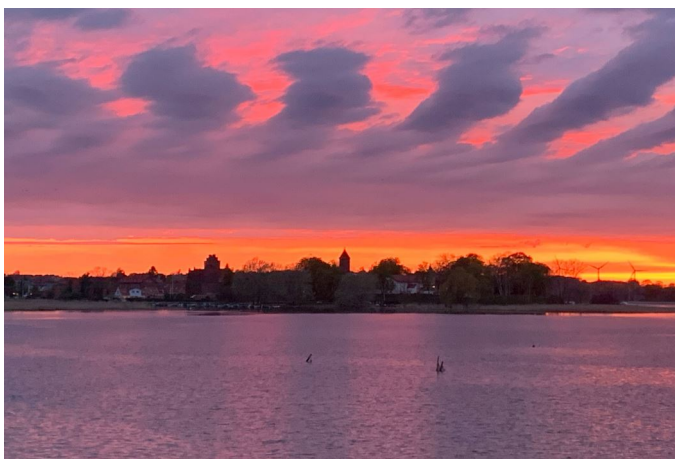
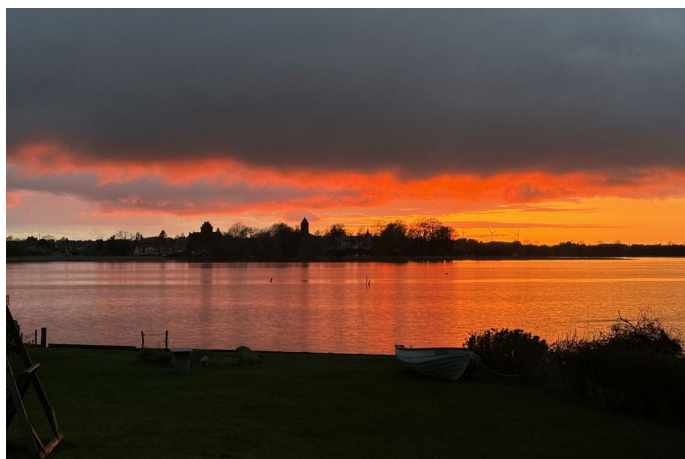
Dato: 29.01.2026



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

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

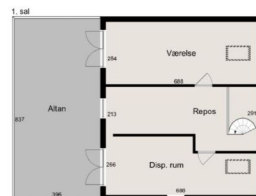
Dato: 29.01.2026



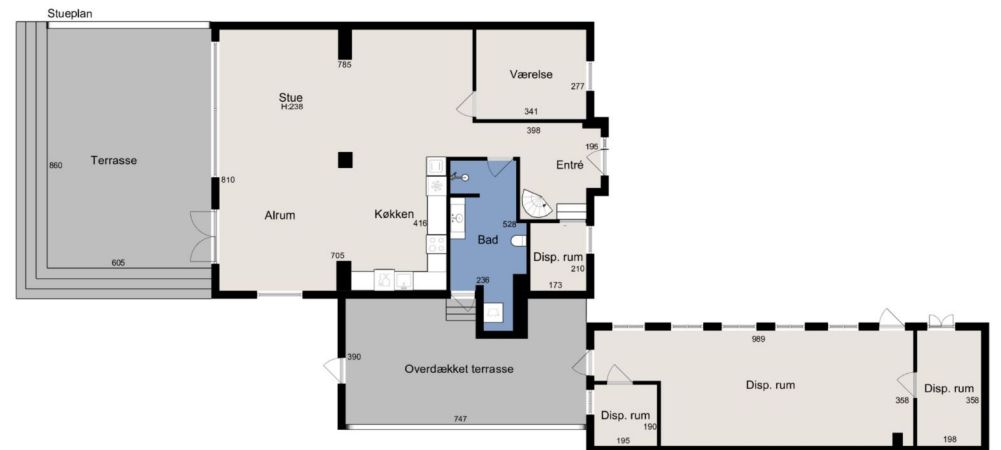
Adresse: Hestehavevej 77, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.995.000

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

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

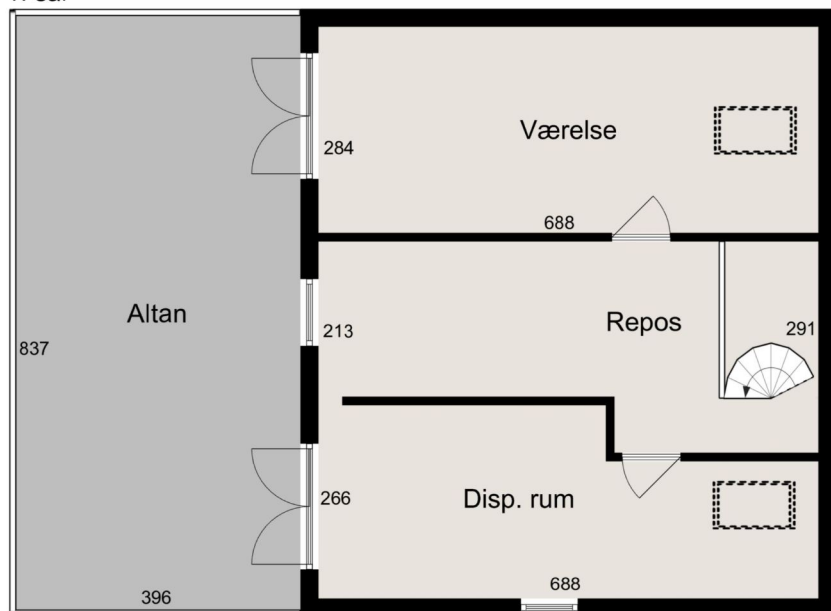
Adresse: Hestehavevej 77, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.995.000

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

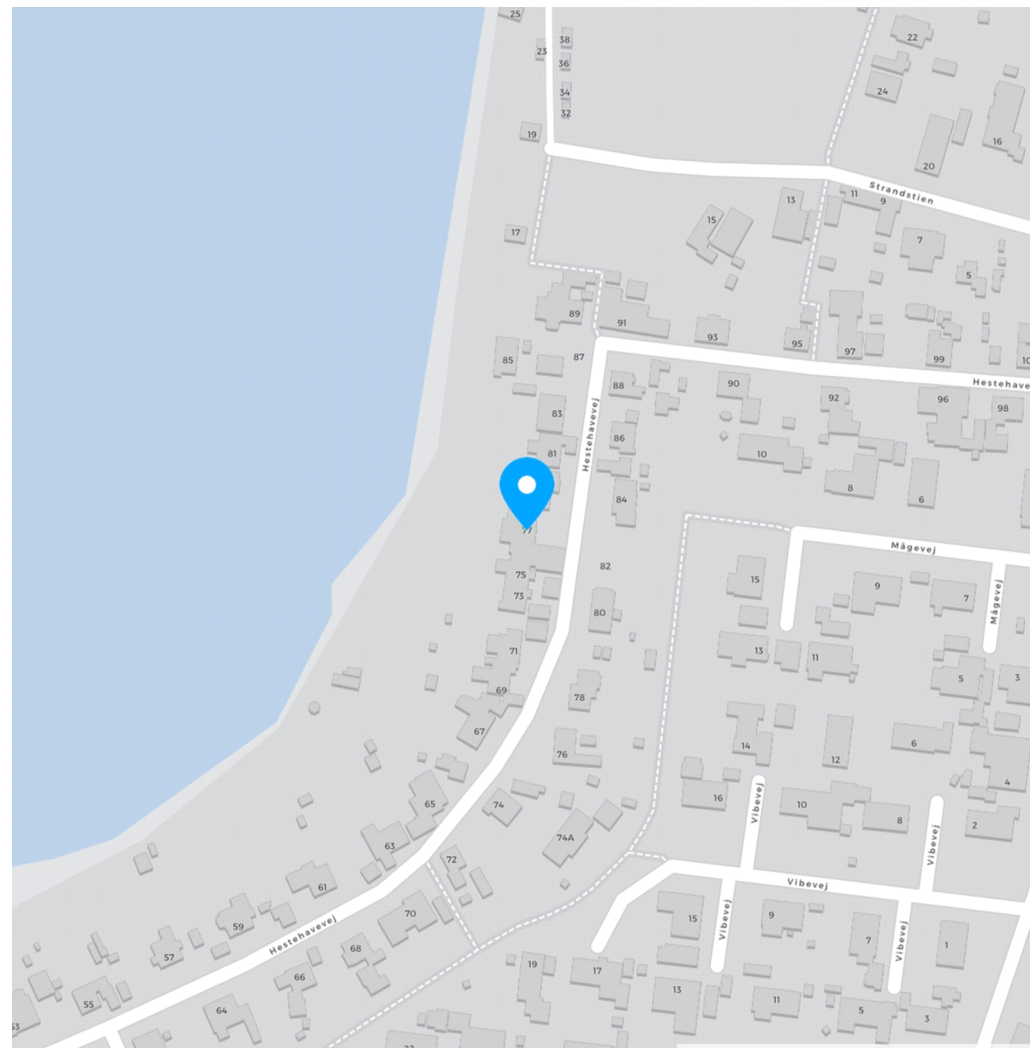
Dato: 29.01.2026



1. sal



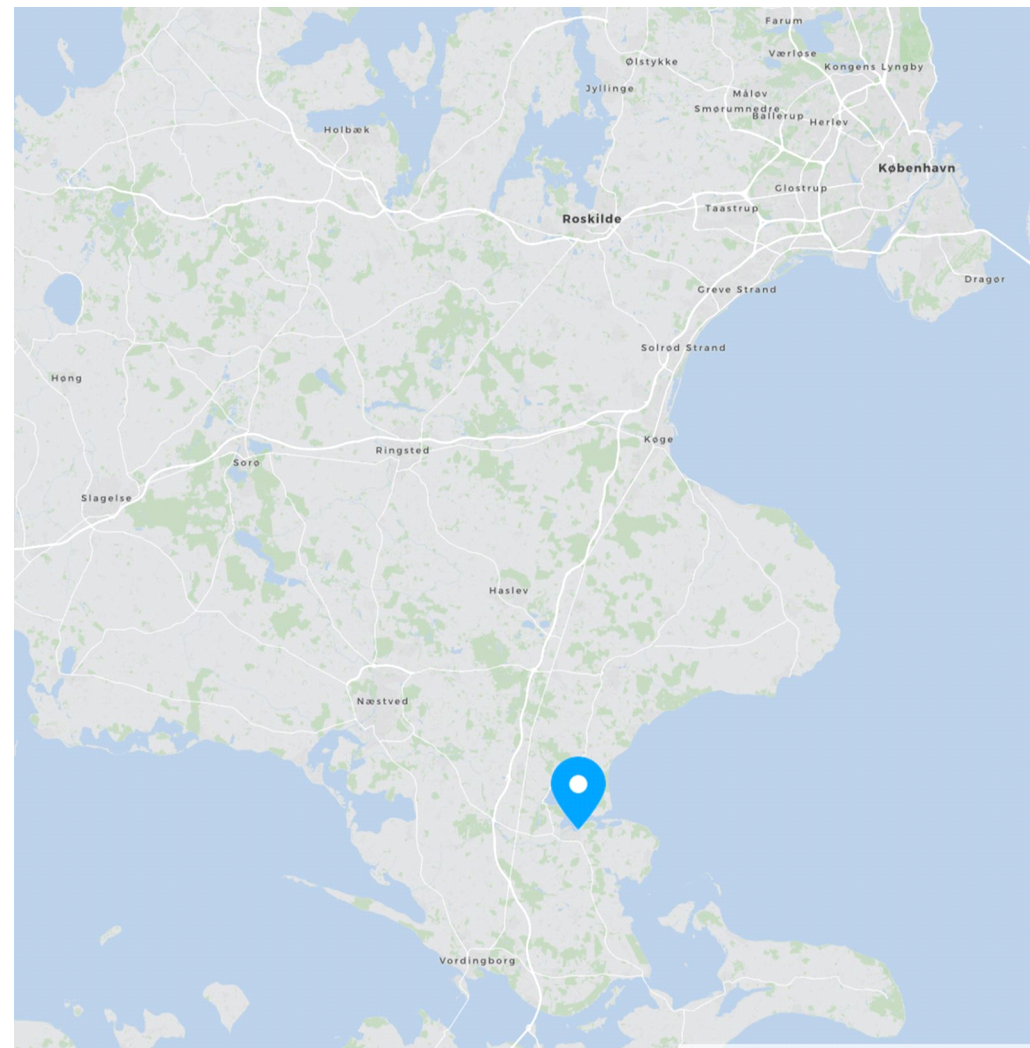
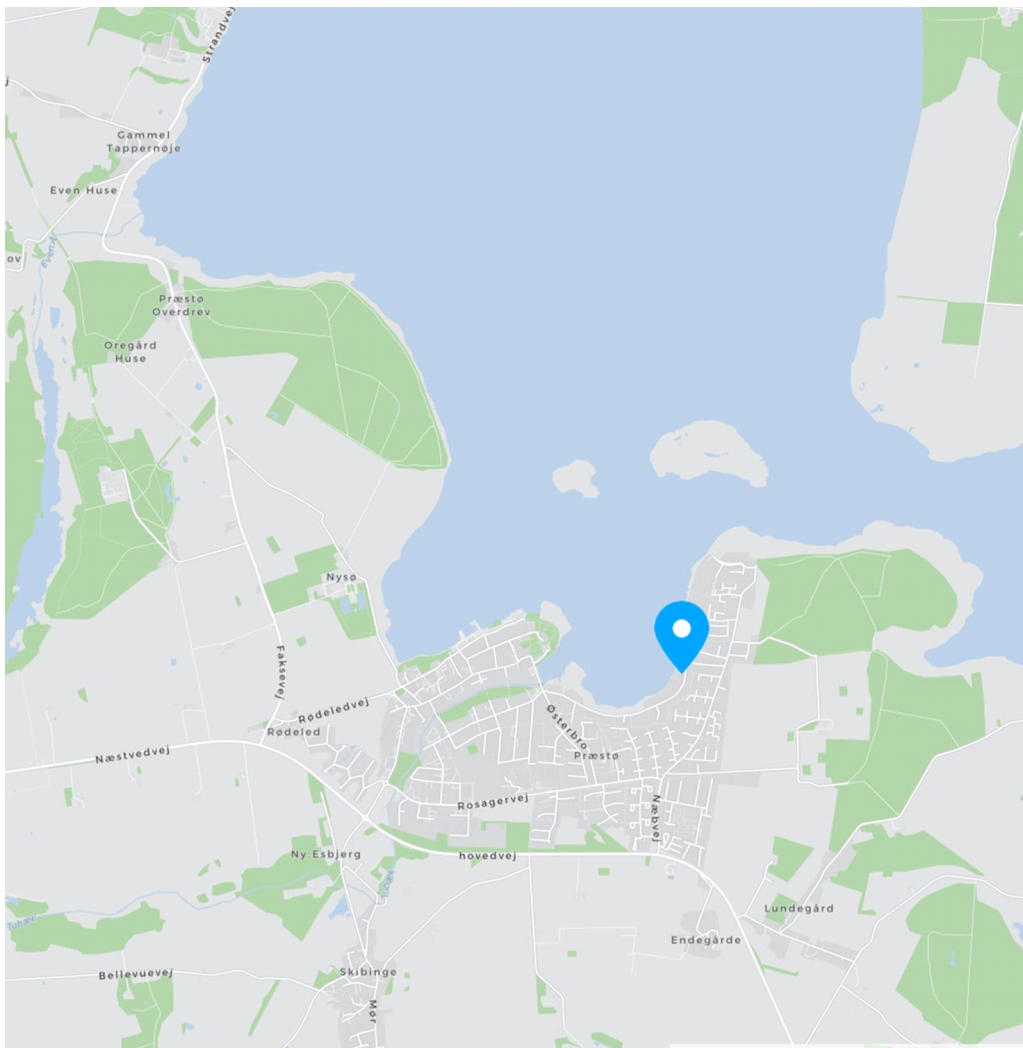
Vejledende tegning uden ansvar



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

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

Dato: 29.01.2026



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

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

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	21 ad Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.:	2548216
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1912/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	1.050 m ²
Boligareal i alt:	134 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	45 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 31.10.1912 lbnr. 949776-28 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 21.10.1957 lbnr. 1540-28 Tillægstekst Dok om vandværk mv, Indeholder
økonomiske forpligtelser, se akt, Ikke til hinder for prioritering

Kommuneplan - Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan - Boligområde Christinelund
Kommuneplan - Planstrategi 2019

Varmeplan - Strategisk Energiplan 2022

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.

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

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

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Lokal Forsikring G/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 17.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsofstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens 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 salgsofstillingen 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 renseklasse.

Varfeforsyning

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 forurenet.

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

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

Bevaringsværdig ejendom

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



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

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

Dato: 29.01.2026



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

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

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.176	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	18.490	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	4.344
Husforsikring	kr.	5.213	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	5.031.194
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		36.503			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.769 md./ 321.226 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.839 md./ 262.067 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: 29.01.2026
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: Hestehavevej 77, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 4.995.000

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

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.