

REAL



Svanevej 7, 4720 Præstø

| | | | |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 160 |
| Kontant | 3.395.000 | Værelser | 5 |
| Ejerudgift | 2.435 | Grund m ² | 784 |
| Byggeår | 1975 | Energimærke | D |

Sagsnr. **610-4597**

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: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 06.07.2026



CHARMERENDE RØDSTENSVILLA MED TAGTERRASSE OG PANORAMAUDSIGT

Denne velplacerede ejendom byder på en unik kombination af charme, naturligt lys og en fantastisk beliggenhed blot få hundrede meter fra både Præstø Fjord og skovens grønne omgivelser. Huset fremstår i en autentisk stil og er løbende vedligeholdt – senest i 2024, hvor vinduerne i udestuen blev udskiftet.

Indenfor mødes du af et hyggeligt køkken-alrum med franske døre ind til den rummelige stue, hvor store vinduespartier lader lyset strømme ind og skaber en behagelig atmosfære. Herfra er der adgang til udestuen, som forlænger opholdsrummet og giver ekstra plads til hygge og fællesskab.

Ved entréen findes en værelsesafdeling med tre gode værelser, hvoraf det ene har eget badeværelse med badekar. Derudover er der endnu et badeværelse samt et praktisk bryggers. Ejendommen rummer også en anvendelig kælder med et stort gangareal og tre disponible rum med mange indretningsmuligheder.

Ejendommens store dobbeltcarport ligger i forlængelse af to mulighedsrige rum og krones af en helt særlig tagterrasse. Herfra er der fri udsigt til fjorden, hvorfor det er et oplagt sted at nyde både solopgange, solnedgange og livet på vandet. Haven byder desuden på flere terrasser, hvor man kan følge solen dagen igennem.

Beliggenheden er både fredelig og praktisk. Ejendommen ligger nemlig på en blind vej i et stille område tæt på skov, strand og natur. Grundejerforeningen har egen badebro, og der er gode muligheder for båd- og lystsejlad ved stranden. Indkøb findes blot to kilometer væk, mens Præstø by med skole, dagtilbud, butikker og hyggeligt byliv ligger tre kilometer fra adressen.

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.

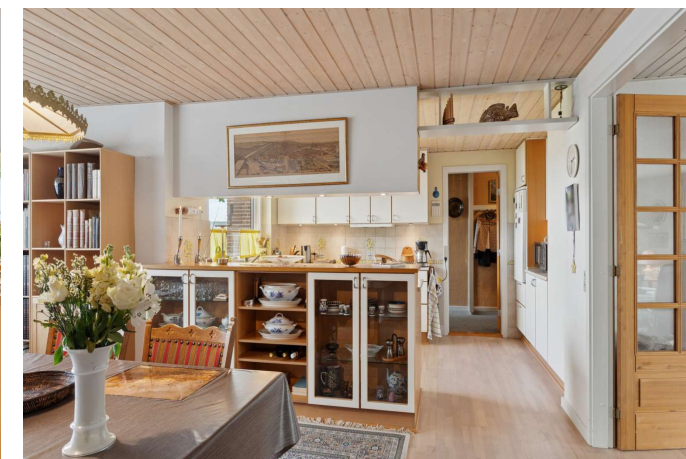
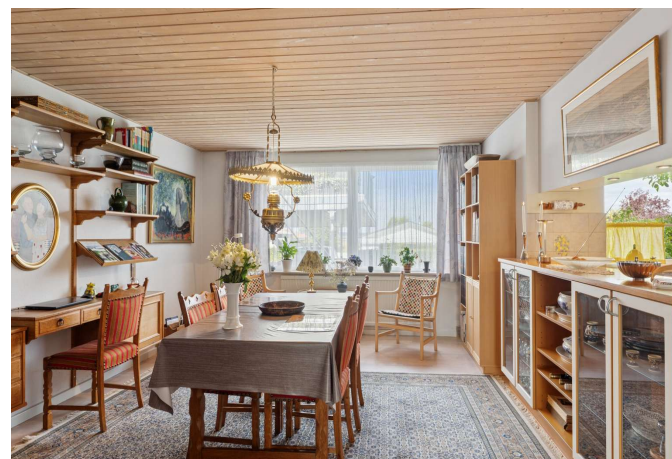
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Christiansen

Adresse: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 06.07.2026



Adresse: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

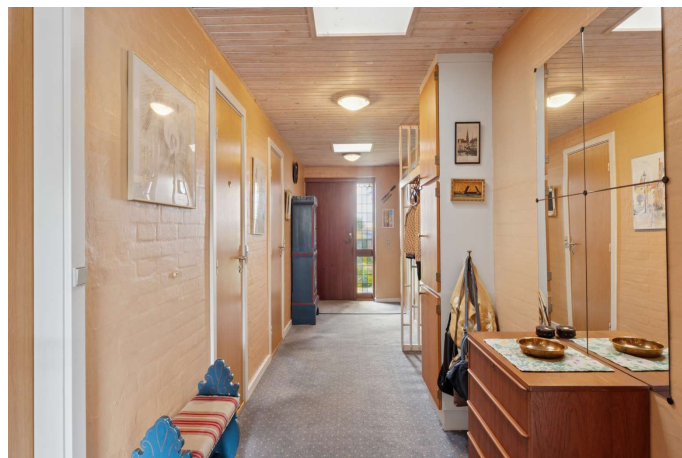
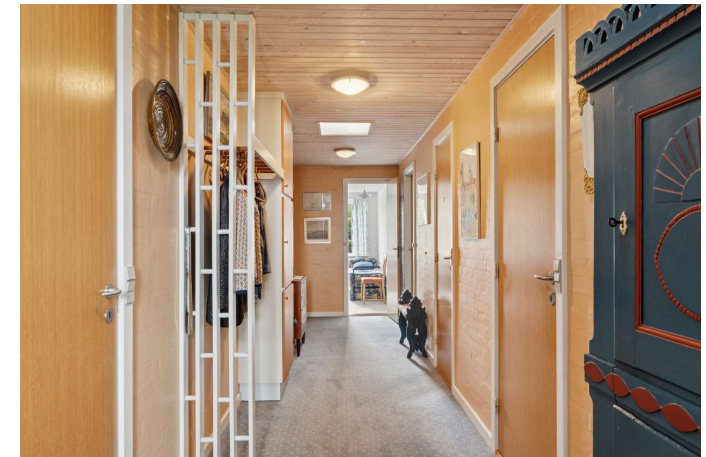
Dato: 06.07.2026



Adresse: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 06.07.2026



Adresse: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 06.07.2026



Adresse: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 06.07.2026





Adresse: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 06.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar



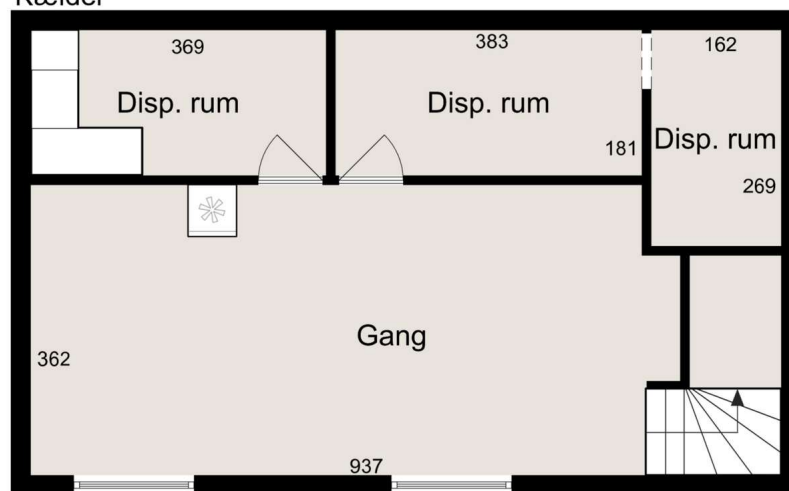
Adresse: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 06.07.2026

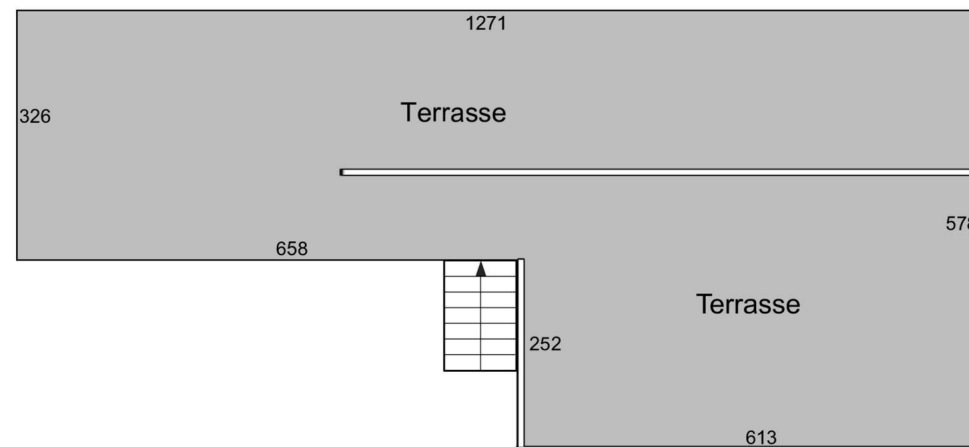


Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Terrasse



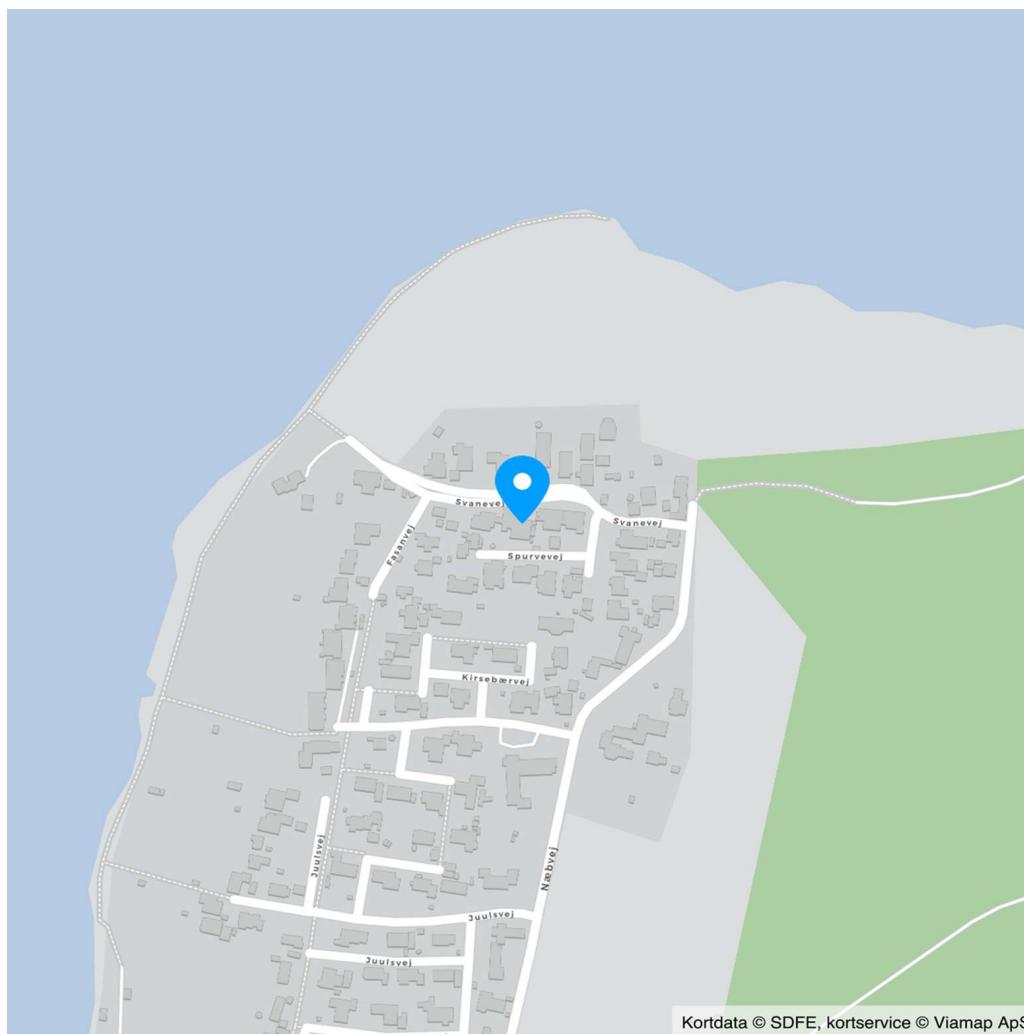
Vejledende tegning uden ansvar



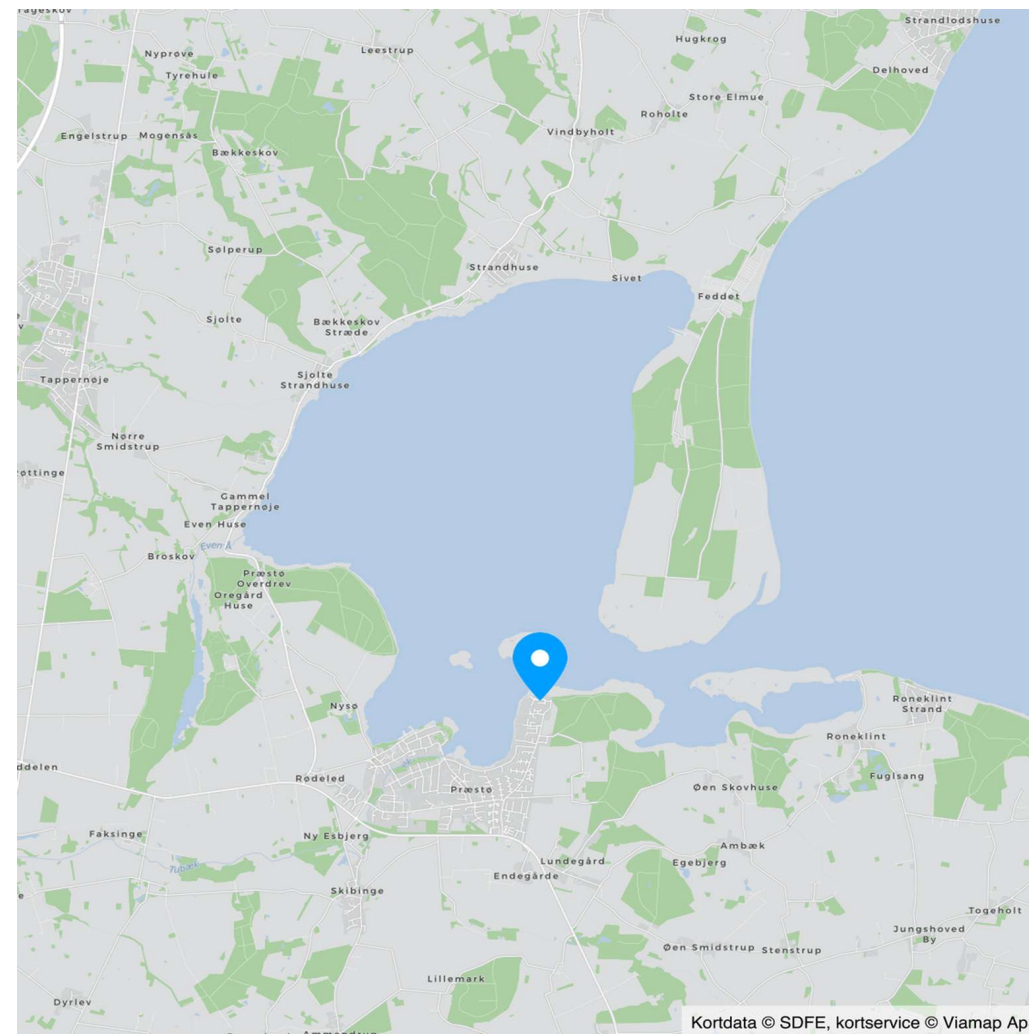
Adresse: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 06.07.2026



Kort



Kort

Adresse: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 06.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 22ø Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.: 2548294
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1975

Arealer**

Grundareal: 784 m²
Boligareal i alt: 160 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 60 m²
Garage: 30 m²
Carport: 39 m²
Udestue (ej BBR), anslået: 20 m²
Udhus (ej BBR), anslået: 12 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.382.000
Grundværdi: 1.002.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.905.600
Grundlag for grundskyld: 801.600

** 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: 01.07.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, vandværk mv, Resp lån i off midler
- Nr. 2: 08.12.1978 - Tillæg til byplan nr. 9

Planer

Kommuneplan B 16.11 - Boligområde Næbbet
Lokalplan Byplanvedtægt 9 - Boligområde ved Juulsvej/Kirsebærvej

Tilbehør:

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

Gram komfur, Electrolux køleskab, Logik opvaskemaskine, Hoover vaskemaskine og Gorenje fryser.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 06.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ALKA Forsikring
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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.400 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Svanevej 7, 4720 Præstø
 Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4597
 Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 06.07.2026

Ejerudgift 1. år:

| | | |
|------------------------|-----|--------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 9.719 |
| Grundskyld | kr. | 10.822 |
| Renovation | kr. | 3.489 |
| Skorstensfejning | kr. | 417 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 171 |
| Husforsikring | kr. | 4.603 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 29.220 |

Pr. år Kontantbehov ved køb

| | | |
|----------------------------------|-----|-----------|
| Kontantpris | kr. | 3.395.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 22.250 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 10.431 |
| I alt | kr. | 3.427.681 |

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: Svanevej 7, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4597
Ejerudgift/md.: kr. 2.435

Dato: 06.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 176.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatterEjendomsværdi, 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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Spildevandsforhold

Køber er særskilt gjort opmærksom på og accepterer, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende i et område med udpeget renseklasse.

Varmeforsyning

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende i et område med mulighed for kollektiv varmforsyning og forsyningsforbud for el.

BBR

Udestue på anslået 20 m² og skur mod øst på anslået 12 m² er ikke angivet på BBR og køber vil overtage disse som sådan.

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