



REAL

Hjørnehusvej 6, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.002	Grund m2	838
Byggear	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4527**

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: Hjørnehusvej 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4527
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 27.06.2025



Beskrivelse:

VANDUDSIGT - GOD PLADS - NÆR CENTRUM

Denne villa fra 1972 byder på 150 kvm bolig og en 15 kvm stor udestue, og så ligger den helt favorabelt tæt på hverdagens gøremål, vandet og Præstø centrum. Boligen er ideel for en børnefamilie med sin gennemtænkte planløsning og nærhed til både skoler og pasningstilbud. Der er rig mulighed for at præge udtrykket og planløsningen og gøre hjemmet mere moderne.

I stueplan finder I en rummelig stue, der tilbyder masser af lys og mulighed for opdeling i opholds- og spisestue. Stuen har en brændeovn, der bidrager til en hyggelig atmosfære og billig opvarmning sideløbende med det nyere gasfyr. Fra stuen er der adgang til udestuen, hvor I kan nyde udsigten til haven året rundt. Køkkenet er funktionelt og ligger tæt på spisestuen, hvilket gør det muligt at skabe et køkken-alrum, såfremt I ønsker et mere åbent og sammenhængende opholdsmiljø.

På første sal har I tre store værelser - alle med god plads til både soveafdeling og opbevaring. Det ene værelse har direkte adgang til en overdækket altan, hvorfra I kan nyde Præstø Fjord mod nord. Et walk-in-closet giver yderligere opbevaringsmuligheder, og på begge etager er der installeret et badeværelse.

Den 838 kvm store grund byder også på en dejlig have, hvor særligt den anseelige terrasse med sol fra morgen til aften bliver et trækplaster. Her er også en garage, som giver ekstra opbevaringsplads og en plads til bilen.

Beliggenheden er svær at slå. I får nemlig hjemme i gåafstand fra Præstø Børnehus, Præstø Skole, flere dagligvarebutikker og Præstø-Hallen, hvilket gør hverdagen nem og bekvem. Nærheden til handelsgaden i centrum samt skoven og Præstø Fjord giver denne villa den ideelle kombination af by og natur.

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: Kim K Pedersen

Adresse: Hjørnehusvej 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4527
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 27.06.2025



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Spisekøkken



Spiseplads

Adresse: Hjørnehusvej 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4527
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 27.06.2025



Badeværelse



Entre



Gang



Bryggers



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Hjørnehusvej 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4527
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 27.06.2025



Soveværelse



Badeværelse



Repos



Svalegang



Overdækket terrasse



Garage

Adresse: Hjørnehusvej 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4527
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 27.06.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Have

Adresse: Hjørnehusvej 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4527
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 27.06.2025



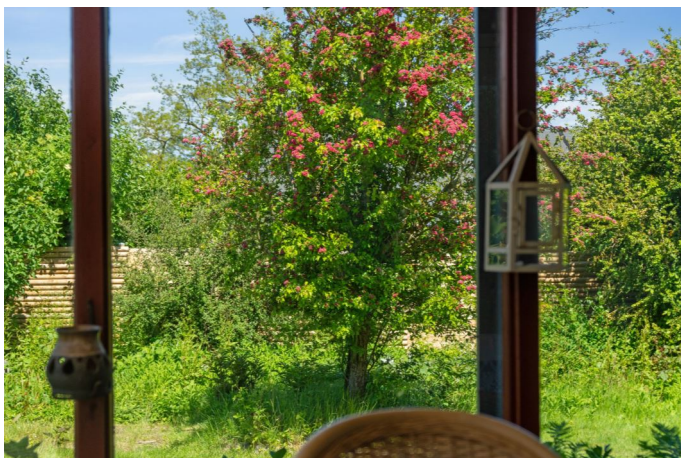
Udestue



Udestue



Udestue



Udestue



By



By

Adresse: Hjørnehusvej 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4527
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 27.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

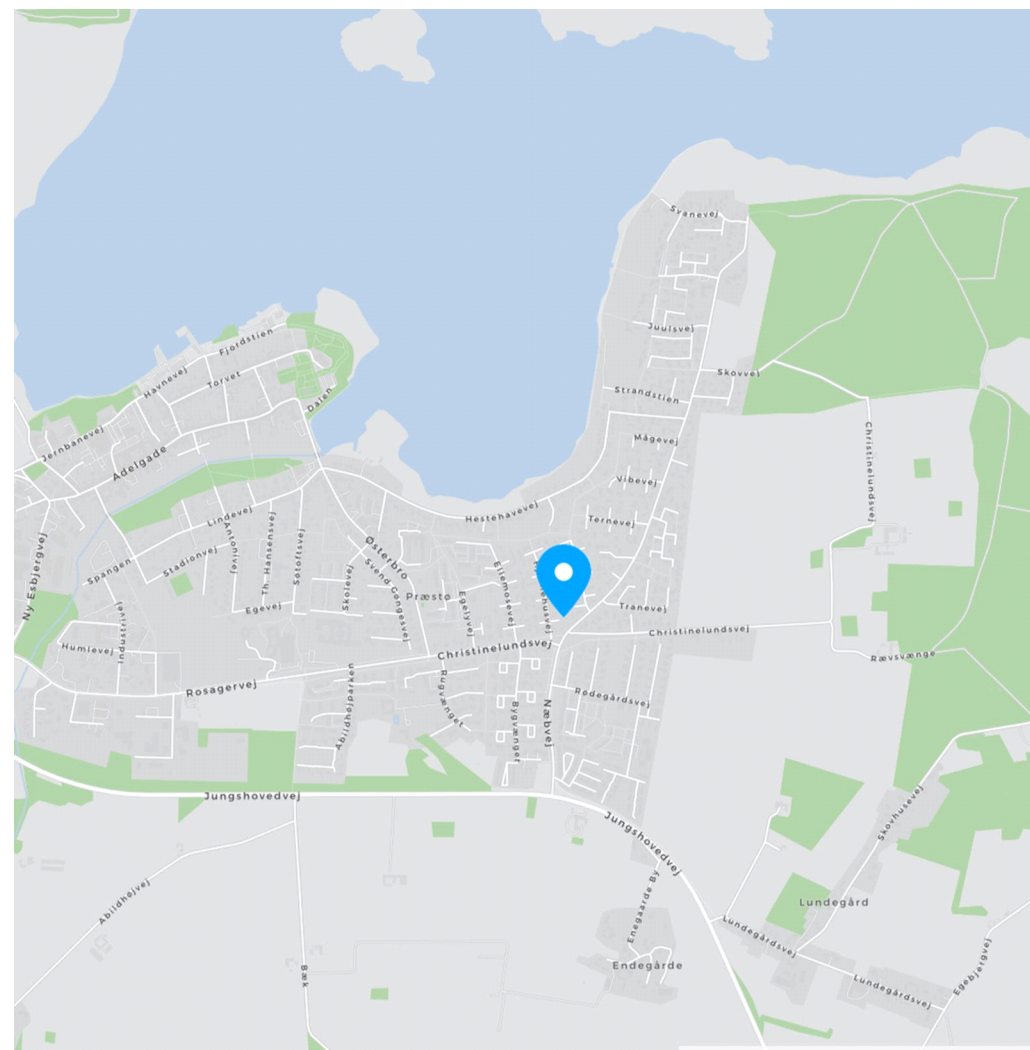
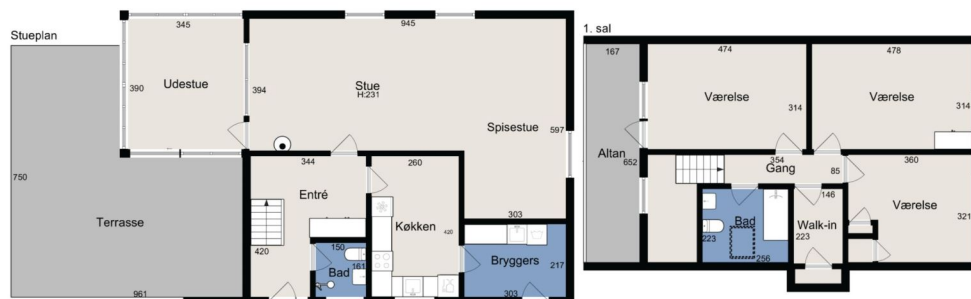


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hjørnehusvej 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4527
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 27.06.2025

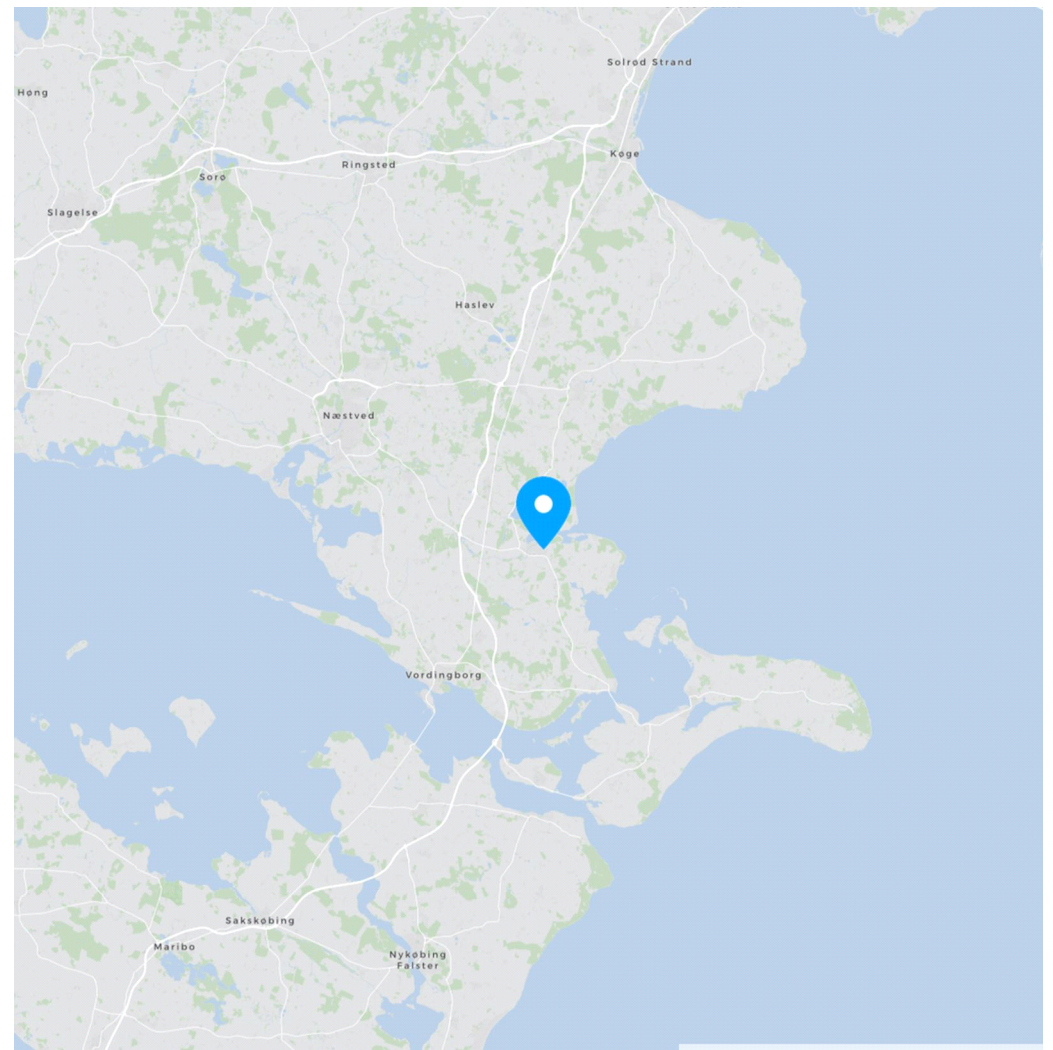
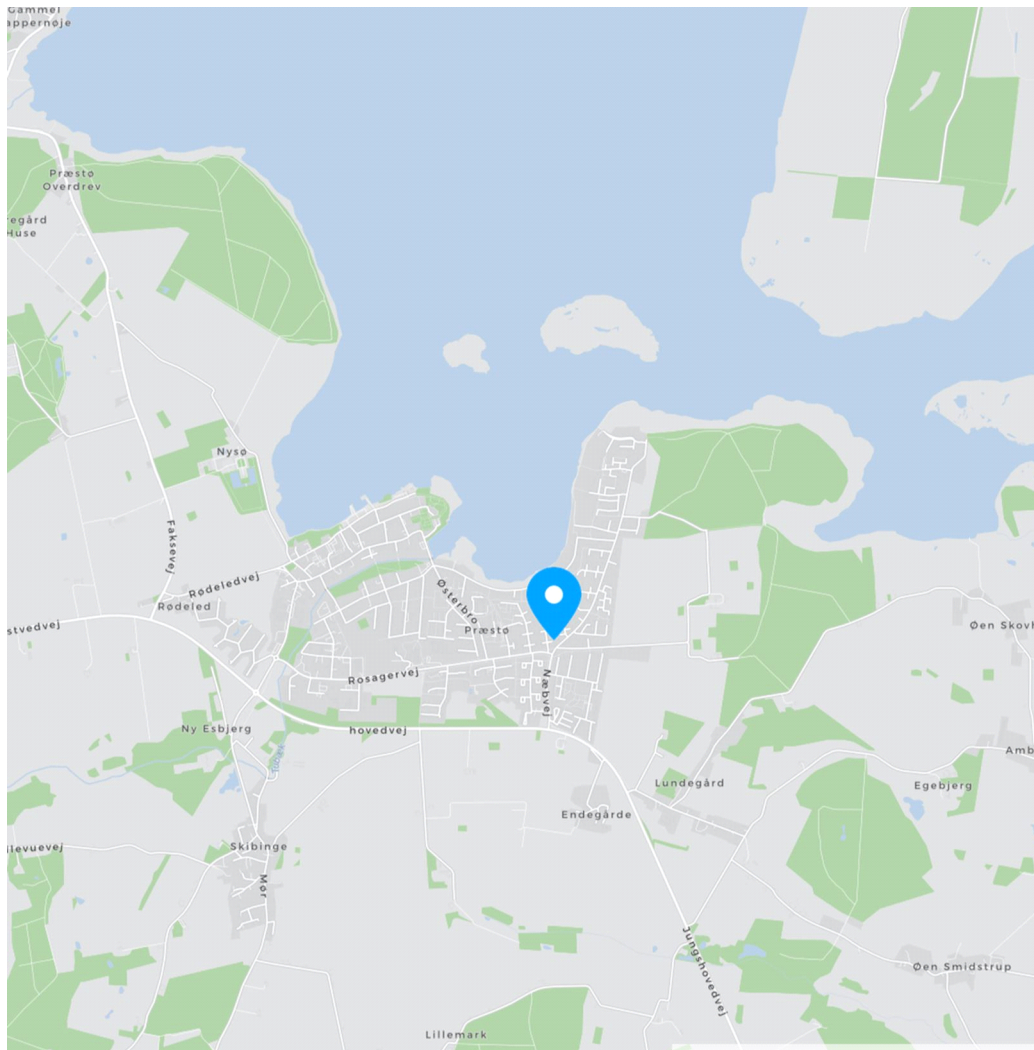


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hjørnehusvej 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4527
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 27.06.2025





Adresse: Hjørnehusvej 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4527
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 27.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	16 ei Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.:	2547894
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.552.000 kr.
Grundværdi:	642.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.241.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	513.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	838 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	103 m ²
- heraf Udestue	15 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	62 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Andre bygninger:	28 m ²
- heraf Garage	21 m ²
- heraf Udhus EJ BBR	4 m ²
- heraf Brændeskur EJ BBR	3 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 21.11.1968 lbnr. 949552-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 28_F-P_160

Kommuneplan: B 16.08 Boligområde Christinelund

Lokalplan: Byplanvedtægt 4 Egely og Strandparken nordvest for Næbvej

Grundejerforening: Ja

Navn: GF Egely-Strandgård

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
El-komfur med keramisk kogeplade, emhætte, køle-/fryseskab, opvaskemaskine og vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hjørnehusvej 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4527
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 27.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Danske Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Danske Forsikring A/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.800 Forbrug: 1.500,90 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (ukendt muligvis 2005)
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
WIESSMANN gasfyr og LOTUS brændeovn (ukendt muligvis 2005)

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 brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Hjørnehusvej 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4527
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 27.06.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.332	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	6.934	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	6.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	1.513.772
Grundejerforening	kr.	500	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.		
Skorstensfejning	kr.	654			
Rottebekæmpelse	kr.	117			
Ejerudgift i alt 1 år		24.026			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.233 md./ 98.799 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.523 md./ 78.277 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 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: 25.06.2025
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: 1/8 - 1/2 **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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Hjørnehusvej 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 610-4527
Ejerudgift/md.: kr. 2.002

Dato: 27.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Ingen													

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.

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 ejendomsskatteformen. 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.

Spildevandsplan

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan og et kloakopland med planlagt ændring fra fælleskloakering til separatkloakering i 2032.

Varmeplaner

Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af strategisk energiplan 2023 med forsyningsform fjernvarme.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

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.