

REAL



Rosagervej 13, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	90
Kontant	1.095.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.290	Grund m ²	877
Byggeår/ombygget	1927/1977	Energimærke	E

Sagsnr. **610-4755**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / www.realmæglerne.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: Rosagervej 13, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4755
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 29.06.2026



HYGGE OG INDFLYTNINGSKLAR VILLA I GÅAFSTAND TIL BY- MIDTEN

I Præstø står denne villa nu klar til overtagelse, og I kan flytte direkte ind og nyde tilværelsen fra dag ét. Den hyggelige bolig byder på to veludnyttede etager, heriblandt med to værelser og en lys vinkelstue. Det tilhørende udhus fjører praktiske bonuskvadratmeter til ejendommen, der tillige inkluderer carport og skur samt for- og baghave.

Villaen er fra 1927, og den præsenterer sig med et charmerende udtryk. Den røde facade får følgeskab af hvide sprossevinduer, og sadeltaget er udført i klassiske, røde teglsten.

Indenfor er størstedelen af boligen holdt i hvidt med gulve i træ-look. Stueplanet er indrettet med et køkken, vinkelstuen, et badeværelse og en lille entré, mens førstesalen er dedikeret til værelserne. Stuen er rummelig og let at møblere, og her er brændeovn og direkte udgang til udemiljøet. Det tilstødende køkken fremstår med blå fronter og træbordplade, og det er udstyret med alt i hårde hvidevarer. Boligens veldisponerede badeværelse har hvidt inventar og bruseniche samt murede hylder. På førstesalens største værelse er der synlige loftsbjælker og indbyggede skabe, og fra det andet værelse er der frit udsyn over nabolaget.

Det tilstødende udhus indeholder et vaskerum og et disponibelt rum – til opbevaring, værksted eller hobbyprojekter. Ude venter der jer som sagt både for- og baghave, og begge haveafsnit er anlagt med plæne, frodige buske og terrasse. Forhavens terrasse vender mod sydøst, mens baghavens terrasse får eftermiddags- og aftensol. Denne terrasse har i øvrigt en overdækket sektion.

Fra adressen er der cirka to minutters gang til nærmeste supermarked, og I kan ligeledes spadserer til centrum. Den stemningsfulde bymidte har mange butikker, caféer og spisesteder, og de naturskønne omgivelser giver ideelle betingelser for friluftslivet.

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: Rosagervej 13, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4755
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

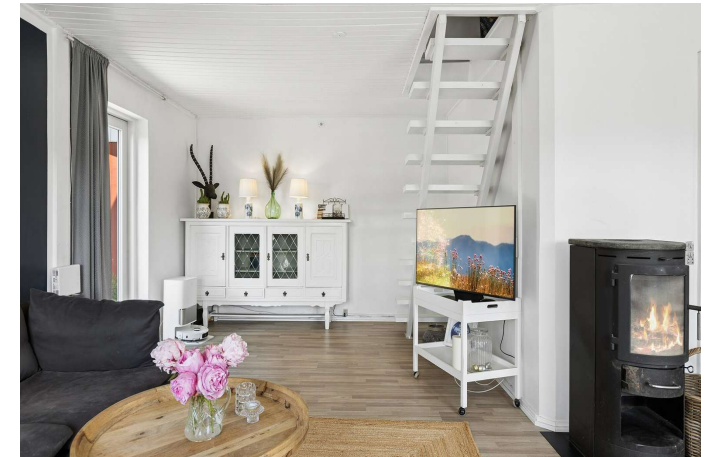
Dato: 29.06.2026



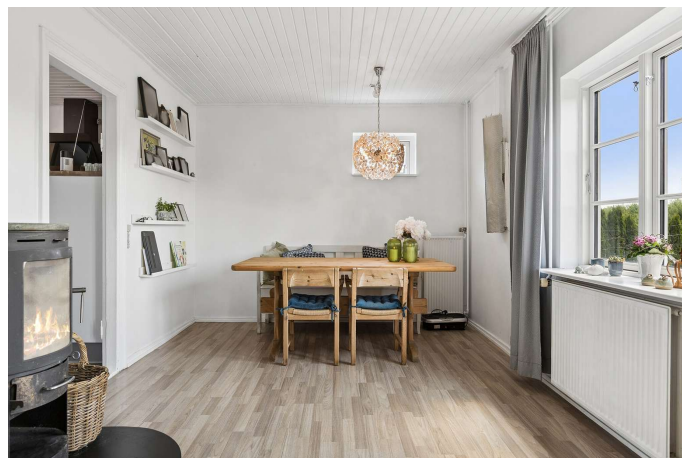
Stue



Stue



Stue



Spiseplads



Køkken



Køkken

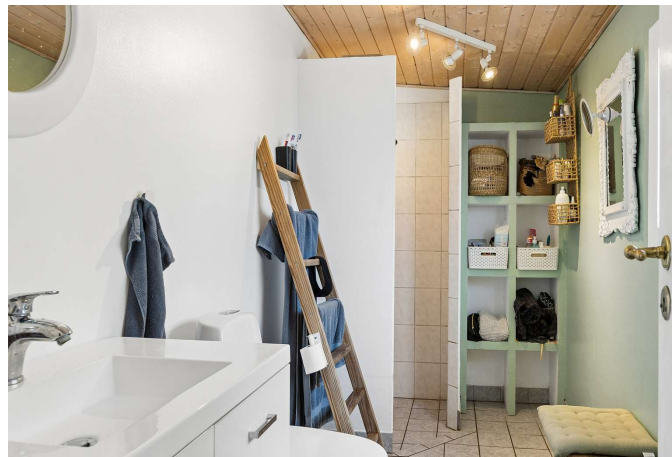
Adresse: Rosagervej 13, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4755
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 29.06.2026



Køkken



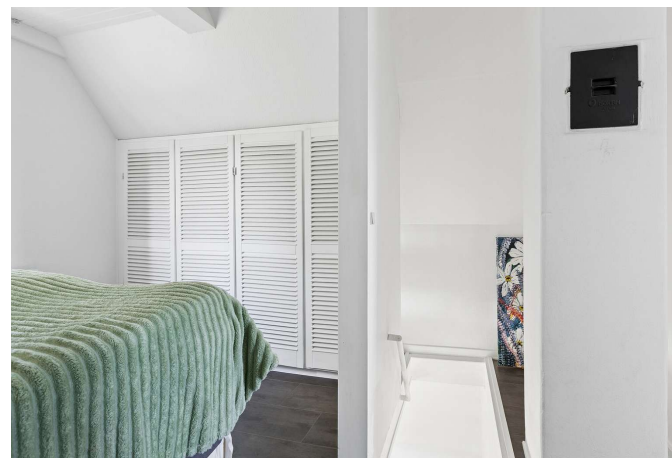
Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

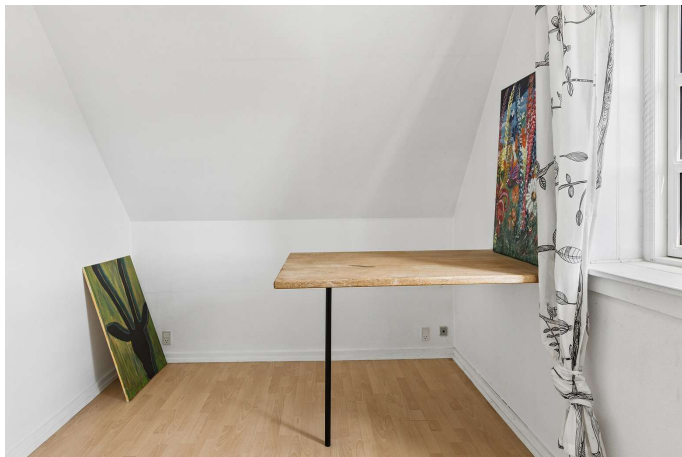


Værelse

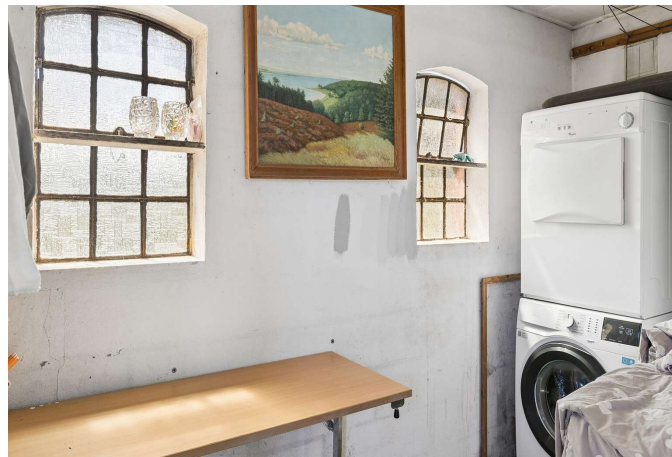
Adresse: Rosagervej 13, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4755
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 29.06.2026



Værelse



Bryggers



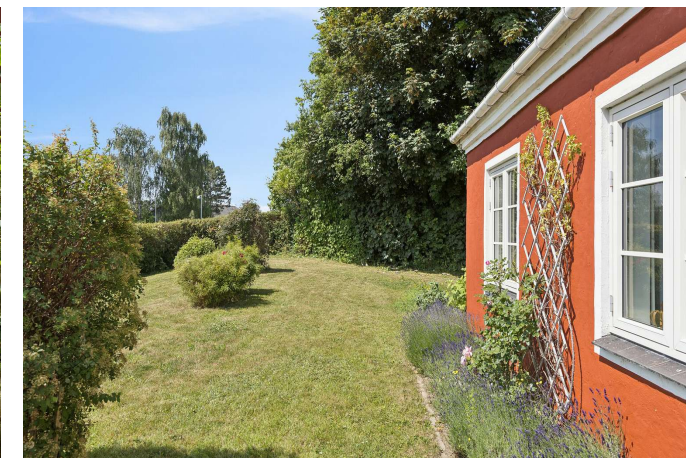
Udhus



Indkørsel



Terrasse



Forhave

Adresse: Rosagervej 13, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4755
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 29.06.2026



Forchave



Forchave



Baghave



Terrasse



Have





Adresse: Rosagervej 13, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4755
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 29.06.2026



Alle plan (1x1)



Stueplan

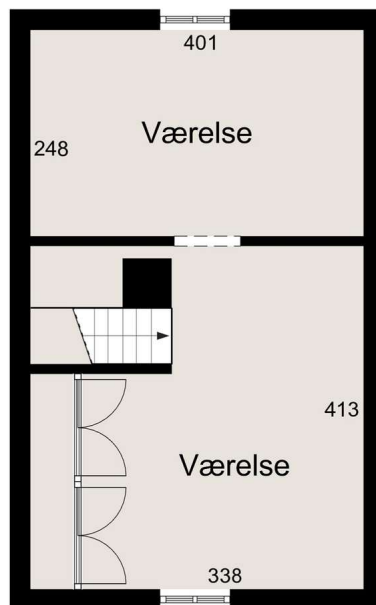


Adresse: Rosagervej 13, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.095.000

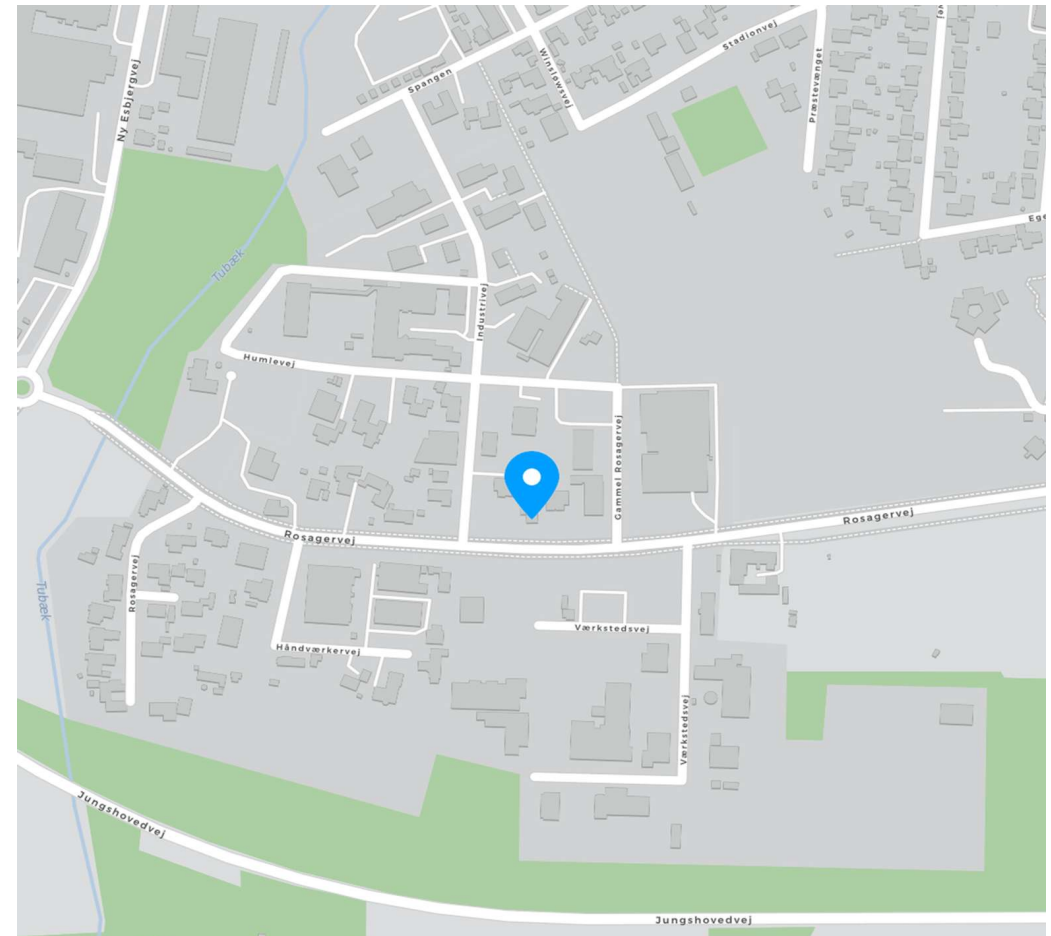
Sagsnr.: 610-4755
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 29.06.2026

1. sal



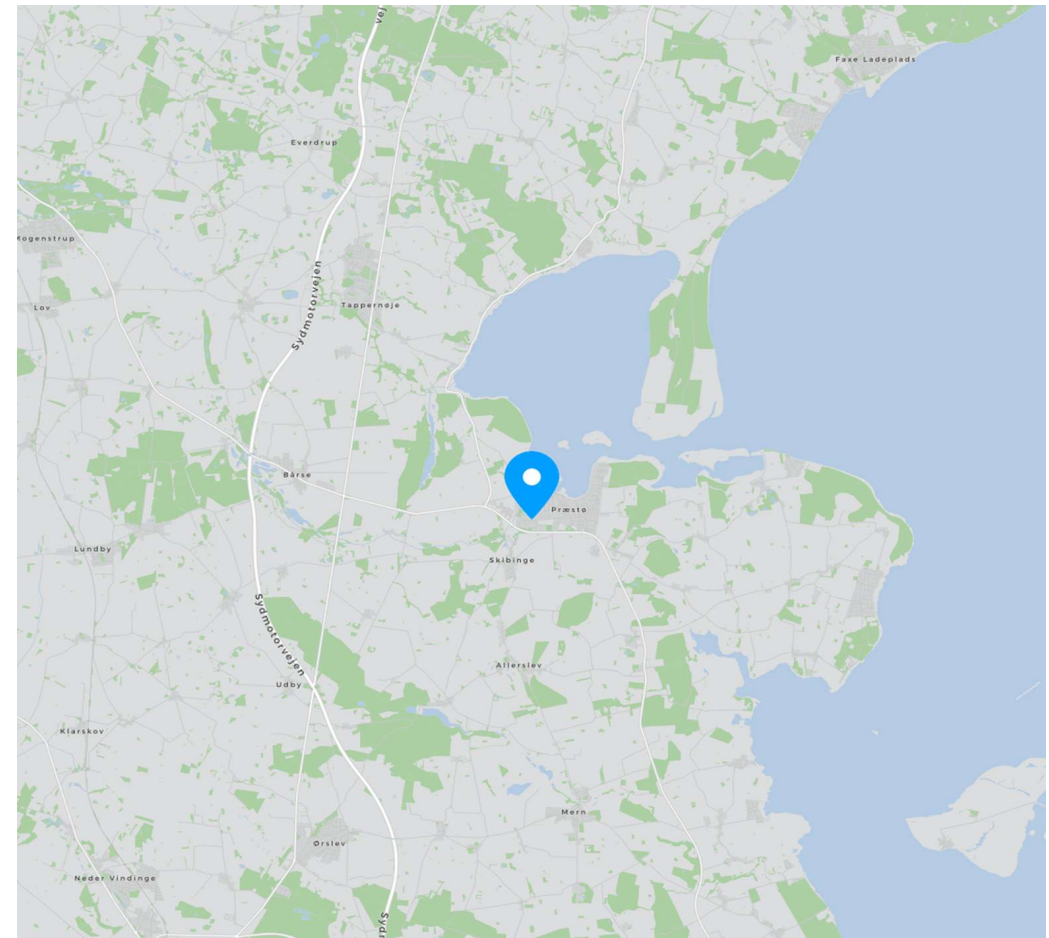
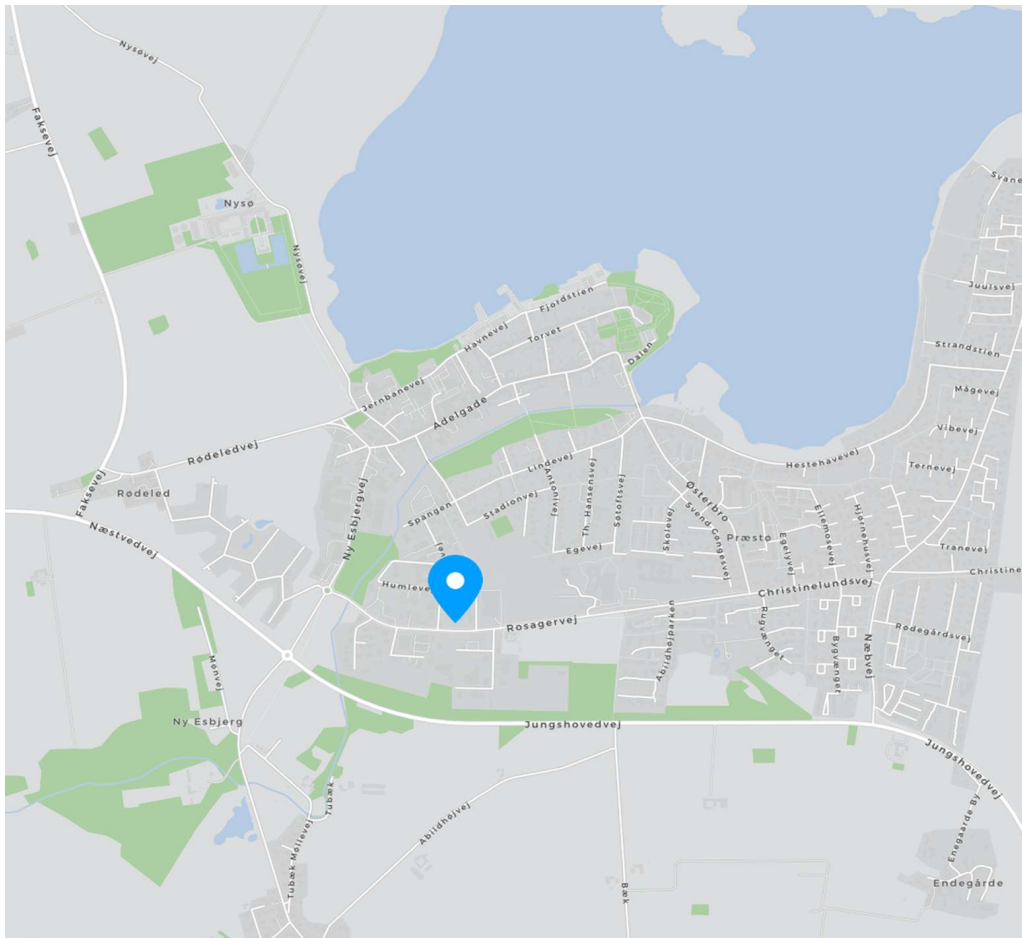
1. sal



Adresse: Rosagervej 13, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4755
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 29.06.2026



Adresse: Rosagervej 13, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4755
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 29.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	15b Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.:	2547740
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1927/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	810.000
Grundværdi:	380.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	648.000
Grundlag for grundskyld:	304.000

Arealer**

Grundareal:	877 m ²
Boligareal i alt:	90 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	32 m ²
Garage:	15 m ²

** 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

Ingen

Planer

Kommuneplan - Planstrategi 2019
Kommuneplan E 16.03 - Erhvervsområde Rosager
Lokalplan - Erhvervsområde i Præstø (Industrivej)
Lokalplan - Erhvervsområde ved Værkstedsvej i Præstø
Lokalplan 28 - Erhvervsområde i Præstø (Industrivej)

Tilbehør:

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

Ovn (Gram), Kogeplade (Bosch), Emhætte (Silverline), Opvaskemaskine (Siemens), Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rosagervej 13, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4755
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 29.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lokal Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 33.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Oliefyr

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (før 2003)

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Rosagervej 13, 4720 Præstø
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4755
 Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 29.06.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	3.305
Grundskyld	kr.	4.104
Ejendomsbidrag	kr.	3.069
Skorstensfejler	kr.	1.343
Husforsikring	kr.	3.660
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.482

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.095.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
I alt	kr.	1.110.201

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

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: Rosagervej 13, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4755
Ejerudgift/md.: kr. 1.290

Dato: 29.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Renseklasse

Ejendommen er beliggende indenfor et område, hvor der er udpeget rensklasse.

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.

Varmeplaner

Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af Strategisk Energiplan 2023 med forsyningsform: Individuel varmforsyning.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

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 forurennet.

Bevaringsværdig ejendom

Ejendommen er jf. SAVE noteret som bevaringsværdig med bevaringsværdi på 6 for bygning 1.

Konsekvensområder for produktionserhverv

Ejendommen er beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv.

Spildevandsplaner

Der er planlagt ændring af kloakeringen i forhold til eksisterende kloakering i det område, hvor ejendommen er beliggende. Planlagt kloaktype er spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand). Planlagt ikrafttrædelse 2032.

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