

REAL



Smidstrupvej 2, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	271
Kontant	3.175.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.256	Grund m ²	10.028
Byggeår/ombygget	1908/2004	Energimærke	A2010

Sagsnr. **36526428**

RealMæglerne Næstved by Bülow ApS

Lunavej 2 / 4700 Næstved / Tlf. +45 71997129 / www.realmaeglerne.dk/bybülöw

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: Smidstrupvej 2, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 36526428
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 06.03.2026



Spændende ejendom med smuk beliggenhed

Leder I efter en bolig, hvor naturskønne omgivelser og en funktionel planløsning går hånd i hånd? Så bør I kigge en ekstra gang på denne ejendom, der ligger lige uden for Præstø. Her får I et hjem med masser af plads fordelt over stueplan og første sal samt en integreret garage, der gør hverdagen både nem og bekvem. Boligen er skabt til det gode familieliv i rolige og trygge rammer.

Indenfor mødes I af et lyst og åbent stueplan, hvor køkken-alrum og stue ligger i åben forbindelse. Det moderne køkken indbyder til madlavning og samvær, mens alrummet naturligt bliver jeres centrale samlingspunkt. Fra stuen sikrer de store vinduespartier et behageligt lysindfald dagen lang. I stueplan finder I desuden et dejligt soveværelse med tilhørende walk-in-closet og et lækkert badeværelse. Endelig rummer etagen et praktisk bryggers, hvorfra der er direkte adgang til garagen, så I kan gå tørskoet fra bilen og direkte ind i huset.

Overetagen er påbegyndt istandsættelse og I får mulighed for at sætte præg på indretningen og vælge planløsning.

Når sommeren melder sin ankomst, kan I rykke direkte ud på den store terrasse, som ligger i forlængelse af alrummet. Haven er overskuelig og grænser op til det åbne landskab, hvilket giver jer en fantastisk udsigt over de omkringliggende marker. Det er det perfekte sted at nyde morgenkaffen i fred og ro, mens I kigger ud over naturen.

Her bor I omgivet af natur, men uden at give afkald på hverdagens fornødenheder. Inden for en rækkevidde på cirka tre kilometer når I Præstø, som byder på både skole, dagtilbud og indkøb. Derudover ligger skovområdet Kohave blot en kort gåtur væk med skønne ruter til spadsereture. Området kombinerer på bedste vis det fredelige landliv med nærheden til Præstø's hyggelige faciliteter, så I får virkelig det bedste fra to verdener.

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.

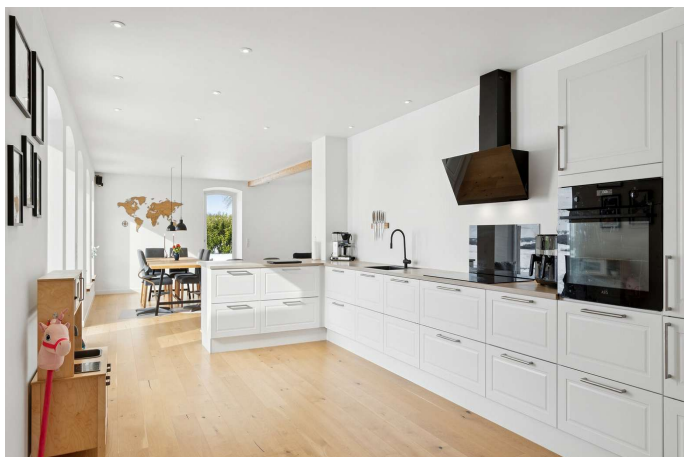
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Gitte Olsen

Adresse: Smidstrupvej 2, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 36526428
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 06.03.2026



Køkken



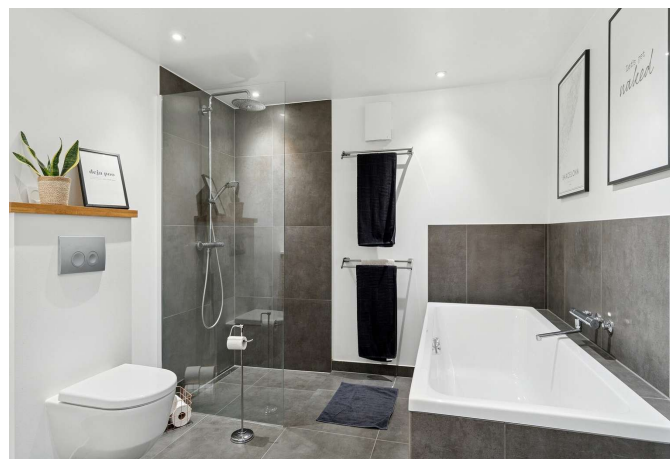
Spisestue



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Værksted

Adresse: Smidstrupvej 2, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.175.000

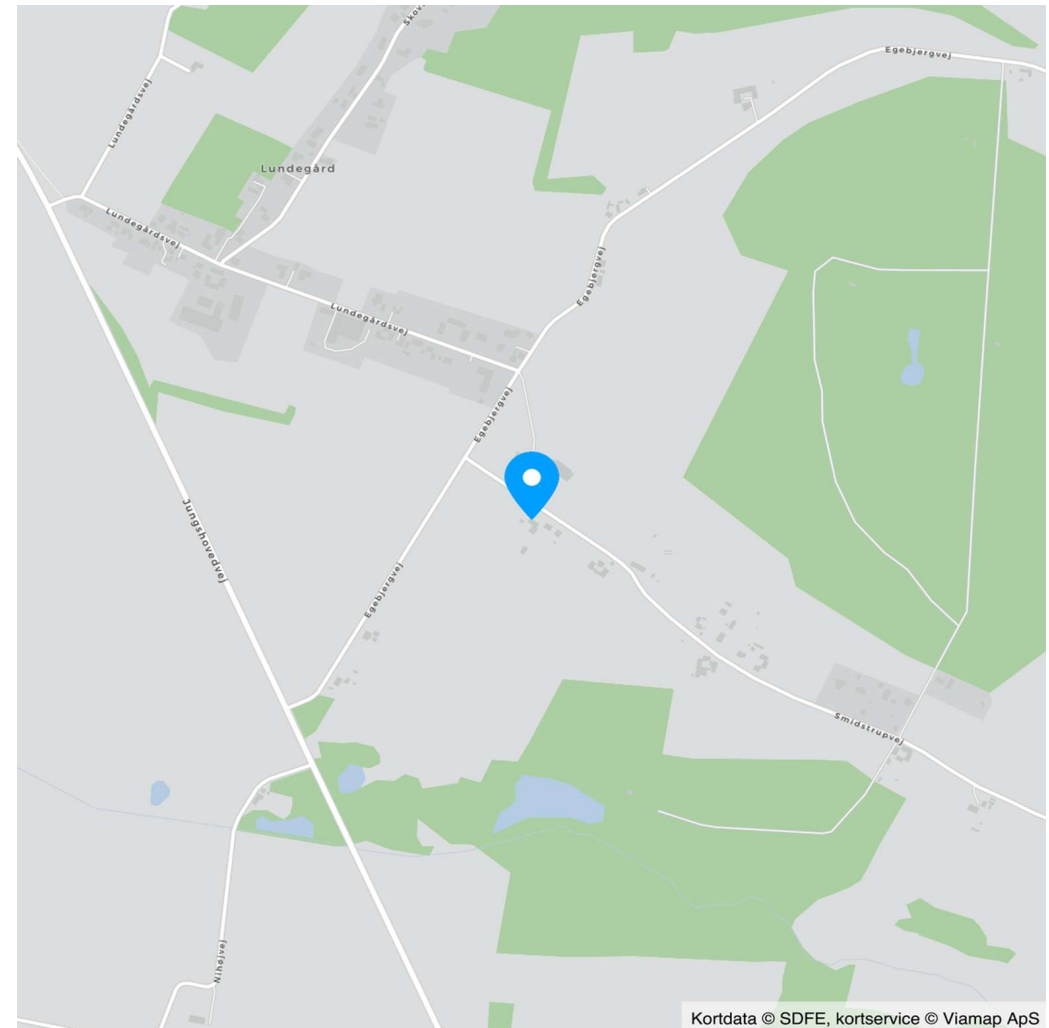
Sagsnr.: 36526428
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 06.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Smidstrupvej 2, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 36526428
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 06.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 1h Smidstrup Hovgårde By, Skibinge
BFE-nr.: 9553988
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1908/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.854.000
Grundværdi: 1.097.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.483.200
Grundlag for grundskyld: 877.600

Arealer**

Grundareal: 10.028 m²
Boligareal i alt: 271 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 85 m²
Udhus: 22 m²
Garage: 85 m²

** 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: 07.12.1994 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3A
- Nr. 2: 15.10.2013 - Elanlæg

Planer

Planstrategi 2019

Ejendommen er omfattet af kommuneplan 2022-2034 - der henvises hertil via link; https://dokument.plandata.dk/11_11131701_1672819549866.pdf
Derudover Strategisk Energiplan 2023 - der kan læses mere herom via det-te link; <https://dagsordner.vordingborg.dk/vis/pdf/bilag/a5173601-0bcb-4c78-8e50-2cc1314be126/?redirectDirectlyToPdf=false>

Tilbehør:

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

Køleskab (Bauknecht, 2023), Emhætte (Witt, 2020), Ovn (AEG, 2020), Kogeplade (Witt, 2020), Opvaskemaskine (AEG, 2020), Fryser (Logic, 2023)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Smidstrupvej 2, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 36526428
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 06.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fibernet

Der er indlagt fibernet på ejendommen.

Bevaringsværdi / Fredning

Ejendommen er af Slots- og Kulturstyrelsen kategoriseret som XXXX

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.

Vi samarbejder med JYSKE BANK

Vi kan derfor hjælpe, hvis I er i tvivl om, hvor meget I kan købe bolig for, eller ønsker et uforpligtende tilbud på finansieringen.

Lad os få en af Jyske Banks dygtige rådgivere til at kontakte jer - naturligvis ganske gratis og uforpligtende.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.905 Forbrug: 5.937 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Smidstrupvej 2, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 36526428
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 06.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Husforsikring, ANSLÅET
Rottebekæmpelse

kr. 7.564
kr. 11.848
kr. 2.937
kr. 4.500
kr. 222

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 3.175.000
Tinglysningsafgift af skødet kr. 20.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie kr. 12.415
I alt kr. 3.208.365

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 27.071

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.750 md. / 201.001 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.451 md. / 161.412 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Køber kan ikke være sikker på at opnå standardfinansiering, da lånetilbud baseres på individuel godkendelse hos eget pengeinstitut/realkreditinstitut.

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.

Jyske Bank



Adresse: Smidstrupvej 2, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.175.000

Sagsnr.: 36526428
Ejerudgift/md.: kr. 2.256

Dato: 06.03.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Ingen

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

Boligmarkedet er i konstant udvikling, og det er derfor vigtigt, at man som ejendomsmægler er forandringsvillig, ihærdig og ikke mindst kreativ. Det er vi hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS. Vi tager hånd om din bolighandel, og lægger vægt på at gøre tingene ordentlig første gang. Det betyder for dig, at du trygt kan overlade din bolighandel til os - hvad enten du skal købe eller sælge. Med et godt lokalkendskab og mere end 25 års erfaring i branchen, så får du en omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang. Velkommen hos RealMæglerne Næstved by Bülow ApS.