



REAL

Kirsebærvej 12, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	146
Kontantpris	2.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.382	Grund m2	793
Byggear	1979	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4641**

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: Kirsebærvej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4641
Ejerudgift/md.: kr. 2.382

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

SUPERFLOT ETPLANSVILLA TÆT PÅ PRÆSTØ FJORD

Det er i et eftertragtet kvarter i Præstø, hvor fjorden, skoven og byen er inden for kort rækkevidde, at I finder denne flotte villa i ét plan. Hjemmet har hele fire værelser, to badeværelser og et åbent opholdsmiljø, og I kan flytte direkte ind.

Boligen er nemlig flot renoveret i 2024 og 2025. Der er skiftet køkkenet med tilhørende hvidevarer, opdateret bryggers, fornyede døre og paneler, slebet og lakeret gulve, og så er badeværelserne moderniseret. Der er også skiftet et par vinduer og hoveddøren, ligesom vandvarmeren kom til, og loftet blev efterisoleret. Skotrender, vindskeder, tagrender og nedløb er også en del af de mange forbedringer, og listen fortsætter.

Resultatet er et lyst og indbydende hjem, hvor I kan glæde jer til at se HTH-køkkenet med de hvide fyldningsfronter og vitrineskabene. Fra alrummet ligger stuen rundt i en vinkel, og i begge afsnit er lysindfaldet fantastisk fra både syd og vest. I alrummet er der også dobbeltdør til terrassen. I har fire værelser, som ligger to og to, og det ene har et badeværelse en suite med bruseniche. Husets andet badeværelse er med kar, og til slut har I et bryggers.

Det bliver også en fornøjelse at træde ud i haven, som har solskin på det helt rigtige tidspunkt af dagen. Den lækre terrasse ligger i læ i husets vinkel, og græsplænen er ideel til leg og aktiviteter. Indkørslen er flisebelagt og leder til en carport.

Ikke kun det velindrettede hus er perfekt til familien, for I vil også elske at bo i det eftertragtede og rolige kvarter. I kommer ganske hurtigt til fjorden i den ene retning, mens skoven modsat er tæt på, så naturen spiller en fantastisk rolle selv i hverdagen. I kan cykle til daginstitution, skole og indkøb, ligesom bymidten er tilsvarende tæt på.

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: Kirsebærvej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4641
Ejerudgift/md.: kr. 2.382

Dato: 29.01.2026



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Kirsebærvej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4641
Ejerudgift/md.: kr. 2.382

Dato: 29.01.2026



Spisestue



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Kirsebærvej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4641
Ejerudgift/md.: kr. 2.382

Dato: 29.01.2026



Soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Entré



Bryggers

Adresse: Kirsebærvej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4641
Ejerudgift/md.: kr. 2.382

Dato: 29.01.2026



Entré



Udhus



Set fra vejen



Set fra vejen



Set fra vejen



Set fra haven

Adresse: Kirsebærvej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4641
Ejerudgift/md.: kr. 2.382

Dato: 29.01.2026



Terrasse



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Aftenstemning



Luftfoto

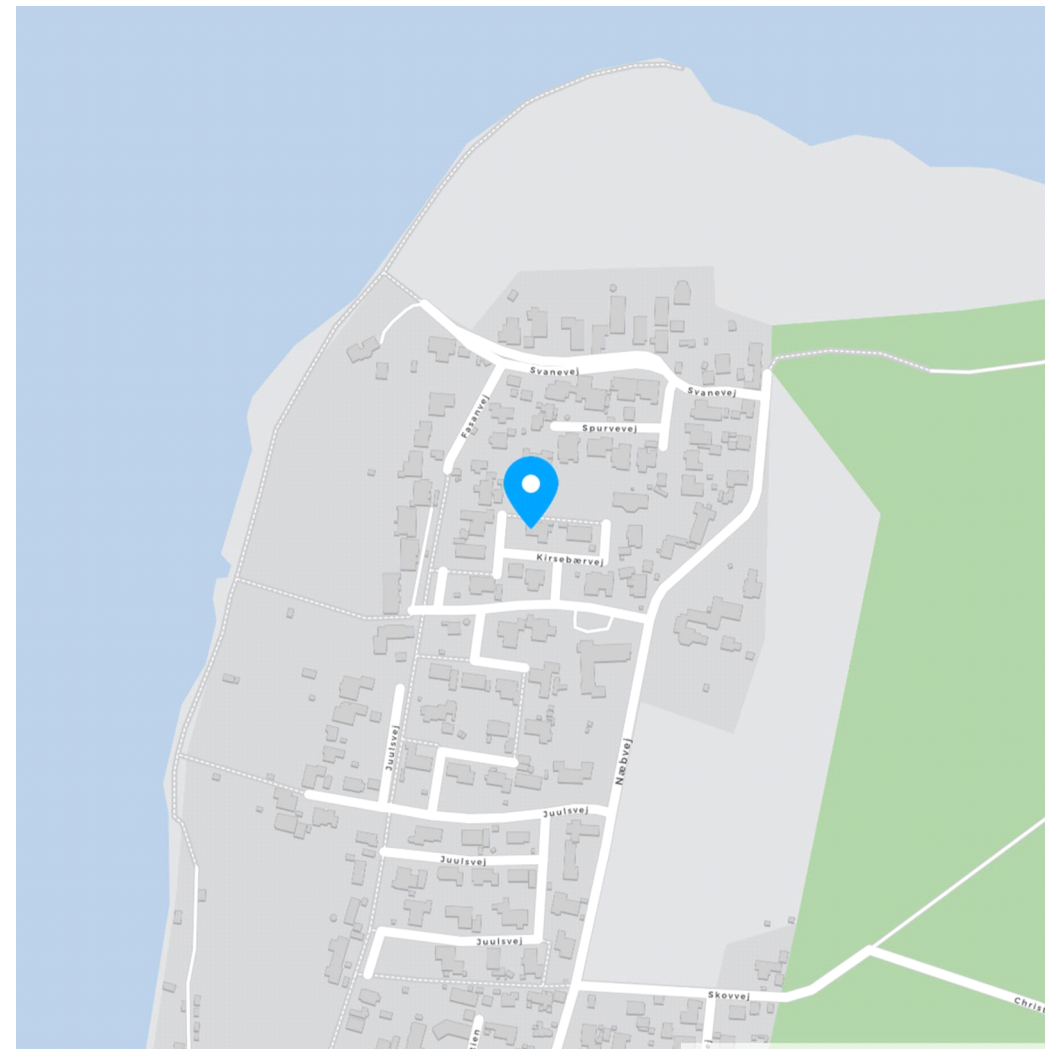
Adresse: Kirsebærvej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4641
Ejerudgift/md.: kr. 2.382

Dato: 29.01.2026



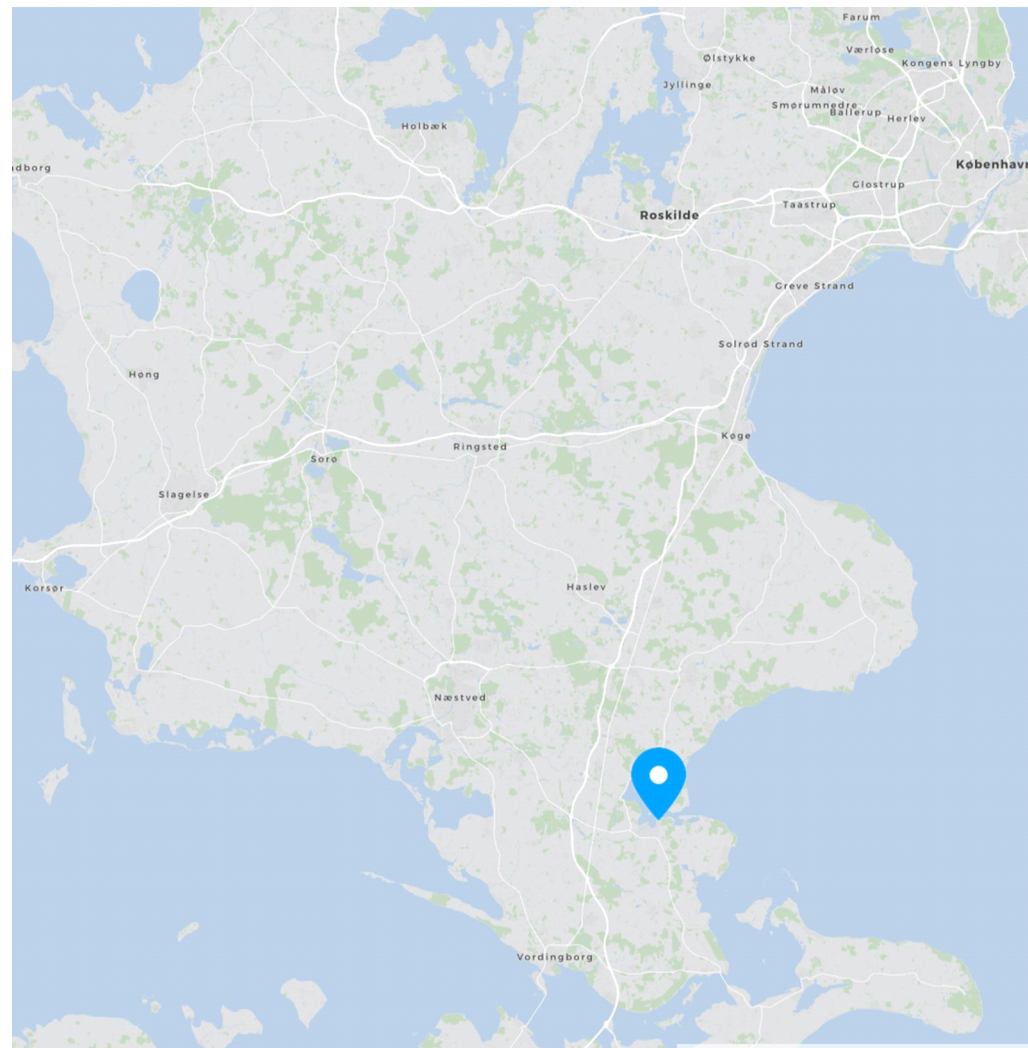
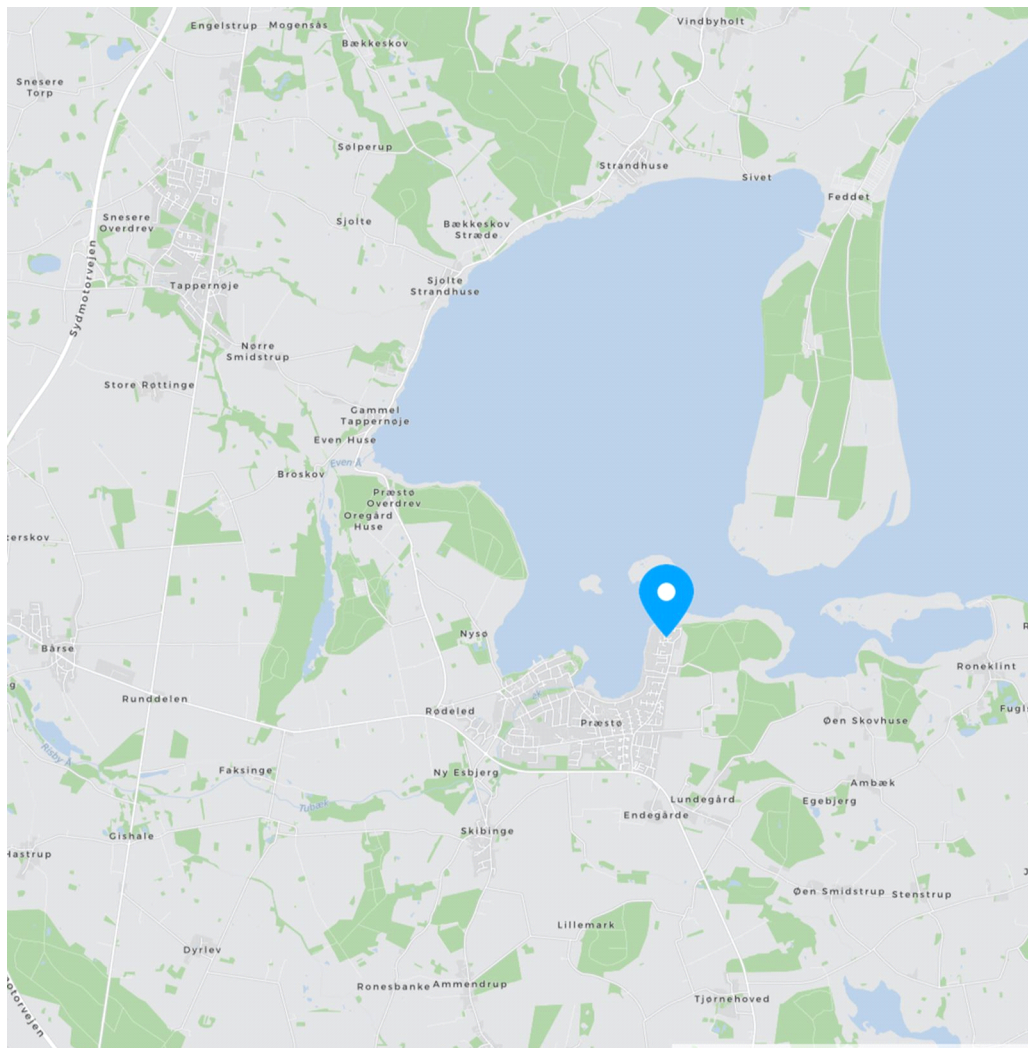
Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Kirsebærvej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4641
Ejerudgift/md.: kr. 2.382

Dato: 29.01.2026





Adresse: Kirsebærvej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4641
Ejerudgift/md.: kr. 2.382

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	23 r Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.:	2548331
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.916.000 kr.
Grundværdi:	936.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.532.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	748.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	793 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	31 m ²
Udhus:	6 m ²
Overdækning:	8 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. 09.11.1977 lbnr. 30300-28 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv Filnavn: 28_C-P_238
Nr. 2 lyst d. 08.12.1978 lbnr. 950073-28 Tillægstekst Tillæg til byplan nr. 9 Filnavn: 28_B-P_128

Lokalplan - Boligområde ved Juulsvej/Kirsebærvej

Kommuneplan - Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan - Boligområde Næbbet
Kommuneplan - Planstrategi 2019

Varmeplan - Strategisk Energiplan 2022

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
AEG køle/fryseskab, Silverline ovn, Samsung vaskemaskine, Siemens induktions kogeplade, Thermex emhætte og Wasco skabsfryser.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kirsebærvej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4641
Ejerudgift/md.: kr. 2.382

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til police.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: Topdanmark

Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.600 Forbrug: 1.584,50 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Naturgasfyr. Sælgers seneste årsforbrug af varme var på kr. 16.872.

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 stød.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Kirsebærvej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4641
Ejerudgift/md.: kr. 2.382

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.817	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	10.109	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.715
Husforsikring	kr.	5.864	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	3.348	I alt	kr.	2.822.365
Grundejerforening	kr.	1.300	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	144			
Ejerudgift i alt 1 år		28.582			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.011 md./ 180.136 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.246 md./ 146.951 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: Kirsebærvej 12, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4641
Ejerudgift/md.: kr. 2.382

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
Nordea kredit/4% Obligationslån	Obligationslån	643.000	643.000	636.260	DKK	4	29.094	28,50	4,63			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Juulsvej-Kirsebærvej v/ formand Frank Føns

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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 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 foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som foruren.

Renseklasse

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor et område, hvor der er udpeget rensklasse.

Varmeforsyning

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med forsyningsforbud (el).

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.