

REAL



Egevej 2, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	170
Kontantpris	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.540	Grund m2	1.758
Byggear	1958	Energimærke	E

Sagsnr. **610-4531**

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: Egevej 2, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4531
Ejerudgift/md.: kr. 2.540

Dato: 11.07.2025



Beskrivelse:

SPÆNDENDE EJENDOM PÅ LUKKET GRUND

På en ugeneret dobbeltgrund i Præstø ligger denne klassiske ejendom, som nu kan blive jeres. Villaen fra 1958 har en særlig karakter, og det skyldes blandt andet, at der er forskudte plan i boligen samt solide materialevalg og originale detaljer. I kan se frem til at indrette 170 kvadratmeter såvel som en stor, opvokset have og en muret garage.

Ejendommen ligger i bunden af et lukket villakvarter ganske få skridt fra Præstø Skole og andre fornødenheder, der gavner børnefamilien. I kraft af sin beliggenhed ved vandet byder Præstø også på et hyggeligt havnemiljø med lystbåde, sejlkлуб, caféer og ishus, som I hurtigt når til fods. Nærområdet er endvidere præget af naturskønne omgivelser med fantastiske vandruter langs kysten foruden et skønt stykke med sandstrand.

Den store dobbeltgrund grænser op til grønne arealer og stisystemer, og derudover er matriklen omkranset af opvokset beplantning, der bidrager til den stemningsfulde atmosfære og følelsen af privatliv. Haven er som en naturskøn oase, og der er masser af plads til alle sommerens udfoldelser på græsplænen.

Inden døre kan I gå på opdagelse i et velholdt hjem, der er både lyst, rummeligt og yderst charmerende. Beboelsen er centreret omkring en stor stue med adgang til både en spisetue og en udestue. Vældige vinduespartier løfter sløret for udsigten over den skovbevoksede have, ligesom sollyset strømmer ubesværet ind i samtlige opholdsrum. Der er også et pænt køkken, et badeværelse og tre gode værelser i stueetagen.

En del af kælderen er i niveau med haven, og her finder I endnu et badeværelse samt to brugbare, disponible rum. Endelig får I også et værksted til rådighed i en anden del af kælderetagen.

Alt i alt et enestående hus med mange muligheder og en ideel beliggenhed.

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: Egevej 2, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4531
Ejerudgift/md.: kr. 2.540

Dato: 11.07.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Stue

Adresse: Egevej 2, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4531
Ejerudgift/md.: kr. 2.540

Dato: 11.07.2025



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Stue



Badeværelse

Adresse: Egevej 2, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4531
Ejerudgift/md.: kr. 2.540

Dato: 11.07.2025



Soveværelse



Soveværelse



Stue



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Egevej 2, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4531
Ejerudgift/md.: kr. 2.540

Dato: 11.07.2025



Lager



Værelse



Badeværelse



Set fra vejen



Set fra vejen



Set fra haven

Adresse: Egevej 2, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4531
Ejerudgift/md.: kr. 2.540

Dato: 11.07.2025



Set fra haven



Terrasse



Set fra haven



Adresse: Egevej 2, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4531
Ejerudgift/md.: kr. 2.540

Dato: 11.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar

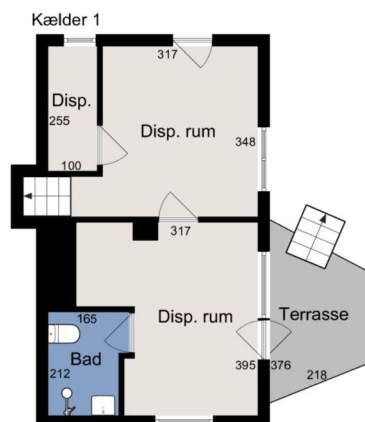


Vejledende tegning uden ansvar

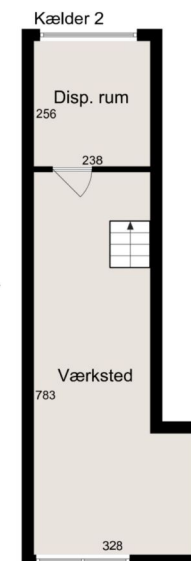
Adresse: Egevej 2, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4531
Ejerudgift/md.: kr. 2.540

Dato: 11.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar

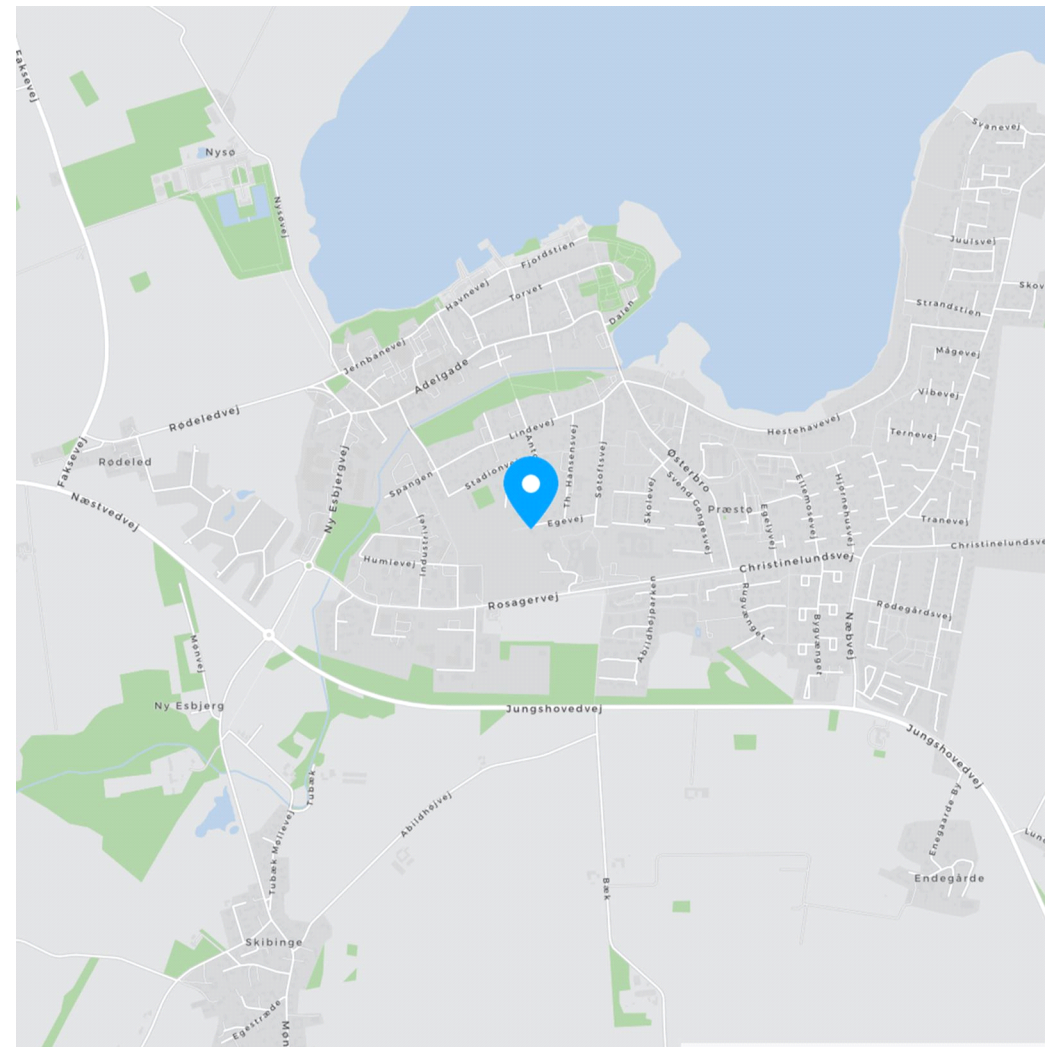
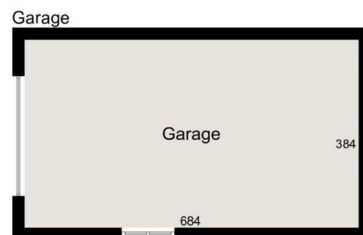


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Egevej 2, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4531
Ejerudgift/md.: kr. 2.540

Dato: 11.07.2025

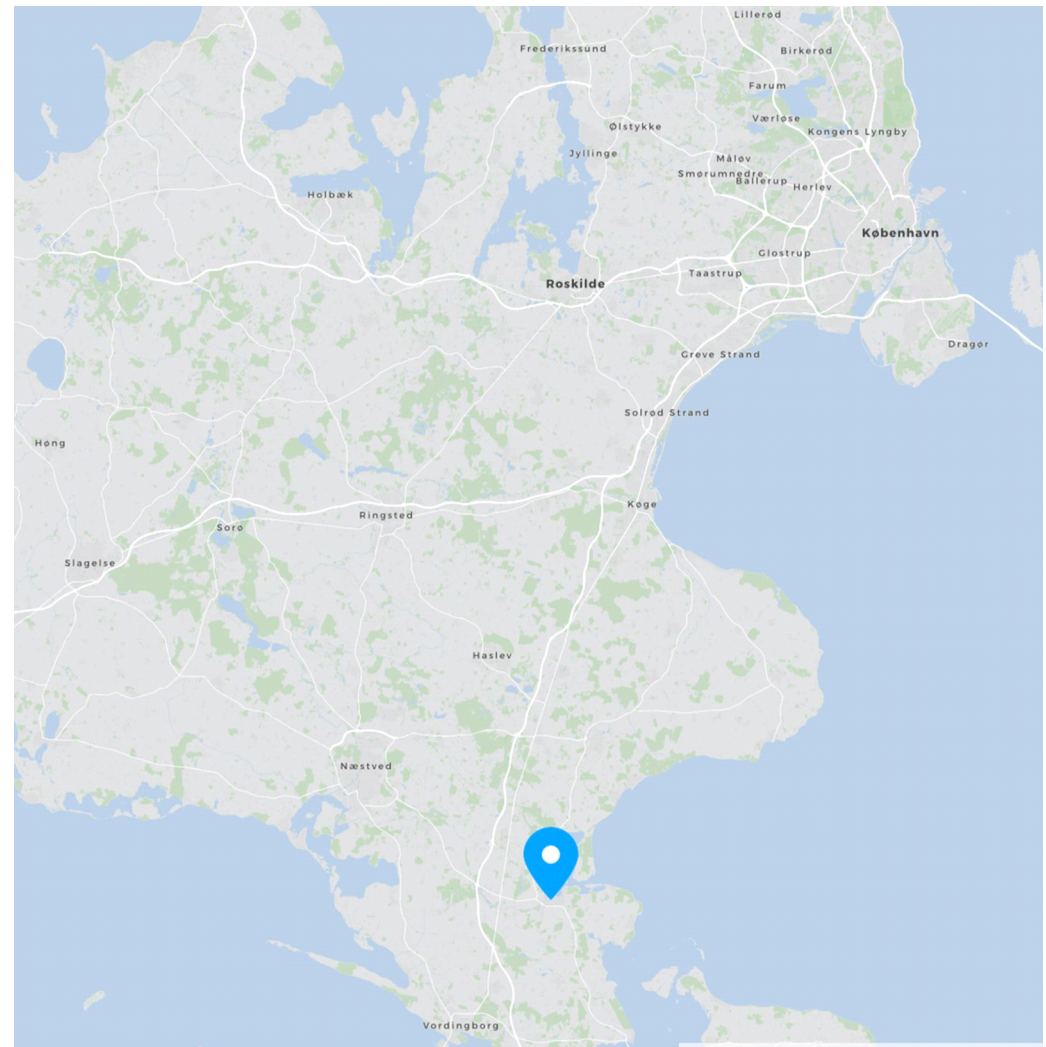
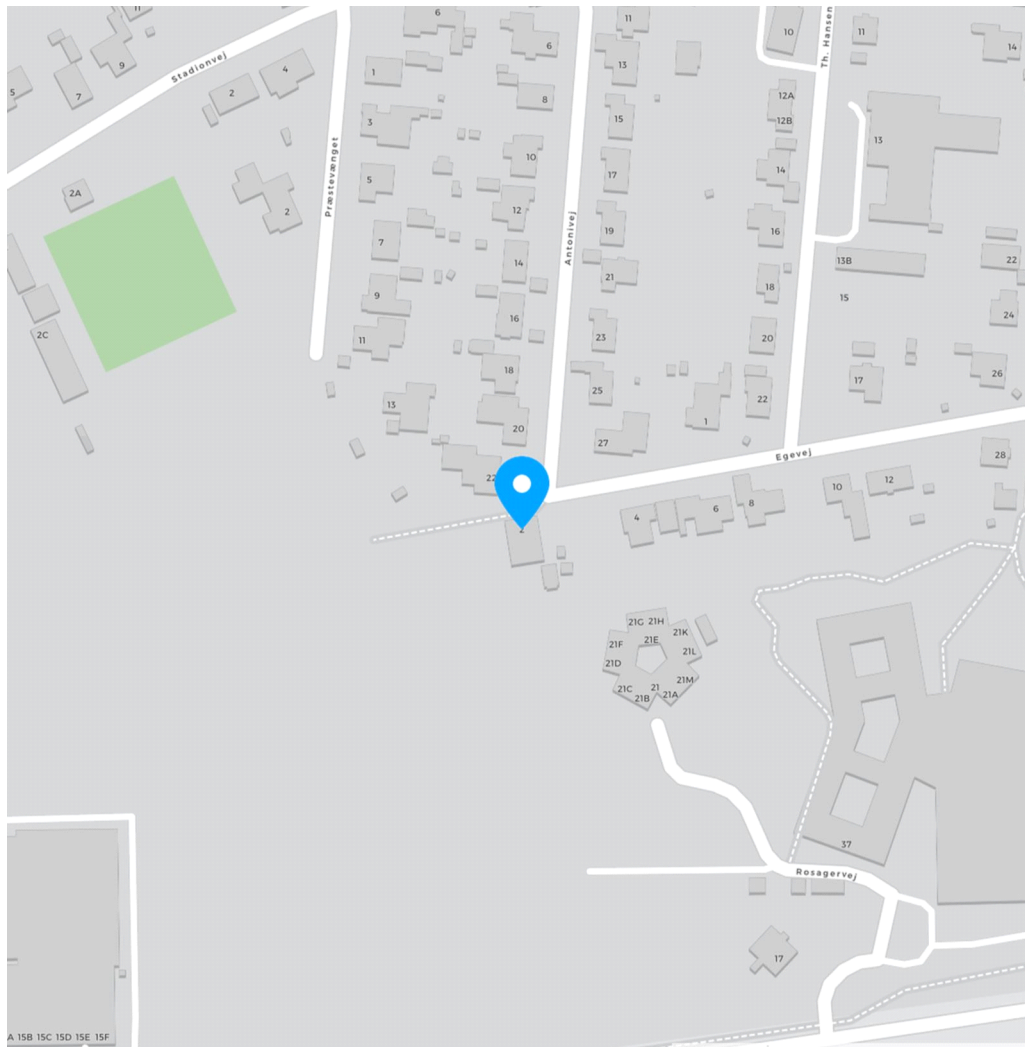


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Egevej 2, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4531
Ejerudgift/md.: kr. 2.540

Dato: 11.07.2025





Adresse: Egevej 2, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4531
Ejerudgift/md.: kr. 2.540

Dato: 11.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	120 bz Præstø Markjorder
BFE-nr.:	5383835
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.563.000 kr.
Grundværdi:	986.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.250.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	788.800 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1.758 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	170 m ²
Kælderareal:	58 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
Andre bygninger:	28 m ²
- heraf Garage	28 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 29.08.1957 lbnr. 1253-28 Tillægstekst Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering, tillige akt Z122
Nr. 2 lyst d. 30.04.1958 lbnr. 653-28-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, ulempe fra sportsplads, dyrskueplads o.l.
Nr. 3 lyst d. 21.07.1965 lbnr. 1811-28 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
Nr. 4 lyst d. 05.09.1984 lbnr. 25516-28 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 28_A-P_269
Nr. 5 lyst d. 25.08.1997 lbnr. 30473-28 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 28_AI-N_487

Lokalplan - Anlæg til sportsfaciliteter i Præstø

Kommuneplan - Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan - Boligområde Præstemarken
Kommuneplan - Planstrategi 2019
Kommuneplan - Rekreativt området - Boldbaner - Præstø

Varmeplan - Strategisk Energiplan 2023

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Electrolux køleskab, Gorenje komfur, Gram kummefryser og Gram opvaskemaskine (defekt).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Egevej 2, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4531
Ejerudgift/md.: kr. 2.540

Dato: 11.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen dækker ikke rådskade, der konstateres i eller stammer fra beboelsens døre og vinduer i sydgavl samt garage og udhus.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Topdanmark
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 47.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Sælgers seneste årsforbrug af fjernvarme var på kr. 26.442,80.

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

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 forurenet.

Spildevandsplaner

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område, hvor der er planlagt ændring af kloakeringen med planlagt ikrafttrædelse 2032.

Renseklasse

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

Varmedforsyning

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.



Adresse: Egevej 2, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4531
Ejerudgift/md.: kr. 2.540

Dato: 11.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.377	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	10.649	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.431
Husforsikring	kr.	9.124	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	2.019.281
Skorstensfejning	kr.	682	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.	155			
Ejerudgift i alt 1 år		30.476			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.964 md./ 131.566 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.687 md./ 104.248 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: 09.07.2025
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: Egevej 2, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4531
Ejerudgift/md.: kr. 2.540

Dato: 11.07.2025

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

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.