



REAL

Juulsvej 19, 4720 Præstø

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
3.095.000
2.668
1997

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

149
5
902
C

Sagsnr. **610-4593**

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: Juulsvej 19, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 610-4593
Ejerudgift/md.: kr. 2.668

Dato: 24.10.2025



Beskrivelse:

SKØN FAMILIEVENLIG VILLA NÆR PRÆSTØ FJORD - MED WELLNESS OG ENESTÅENDE BELIGGENHED

Velkommen til en lys og indbydende bolig, hvor køkken, alrum og stue smelter sammen og skaber de perfekte rammer for samvær – uanset hvor i hjemmet man opholder sig. Det flotte lysindfald og den gennemtænkte planløsning giver en varm og behagelig atmosfære året rundt. Huset er desuden særdeles energieffektivt og billigt at opvarme.

Beliggenheden er i særklasse – for enden af en stille, lukket vej, omgivet af natur, stisystemer og kun få minutters gang til både skoven og badebroen ved fjorden. Her får du fred og ro, men stadig kort afstand til Præstøs hyggelige centrum, skoler, daginstitutioner og indkøbsmuligheder.

Boligen rummer en separat børneafdeling, hele fire store værelser, et lækkert bryggers med masser af skabsplads samt flere fleksible indretningsmuligheder, hvis du ønsker at opdatere eller tilpasse huset dine behov.

Udelivet er også i fokus med flere solrige terrasser, hvor du kan nyde både morgenkaffen og aftensmaden under åben himmel. Den nemme, vedligeholdelsesfrie have er helt lukket og ideel til både børn og kæledyr. Dobbelt carport og gode skure er allerede på plads – og det er investeringer, du ikke behøver tænke på.

Som prikken over i'et får du dit eget wellnessområde med sauna og vildmarksbad – perfekt til afslapning året rundt.

En sjælden mulighed for at bo tæt på natur, vand og by – i et hjem, der både er praktisk, hyggeligt og fuld af potentiale.

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: Juulsvej 19, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 610-4593
Ejerudgift/md.: kr. 2.668

Dato: 24.10.2025



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Juulsvej 19, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 610-4593
Ejerudgift/md.: kr. 2.668

Dato: 24.10.2025



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Juulsvej 19, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 610-4593
Ejerudgift/md.: kr. 2.668

Dato: 24.10.2025



Soveværelse



Værelse



Værelse



Arbejdsværelse



Arbejdsværelse



Bryggers

Adresse: Juulsvej 19, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 610-4593
Ejerudgift/md.: kr. 2.668

Dato: 24.10.2025



Bryggers



Ejendom



Set fra haven



Terrasse



Overdækket terrasse



Set fra haven

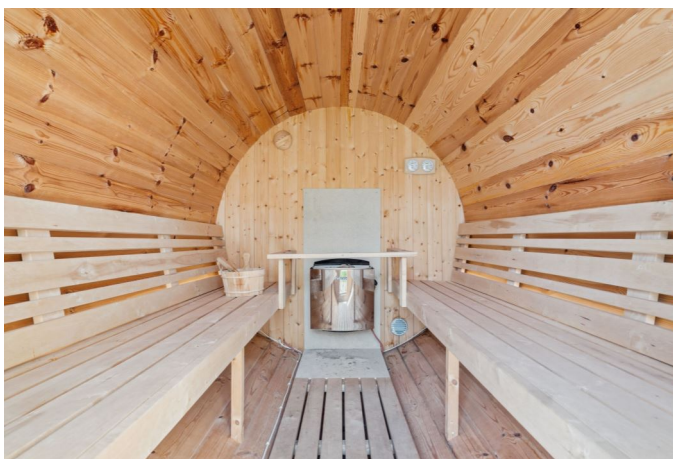
Adresse: Juulsvej 19, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 610-4593
Ejerudgift/md.: kr. 2.668

Dato: 24.10.2025



Terrasse



Sauna



Set fra vejen



Aftenstemning



Luftfoto



Luftfoto

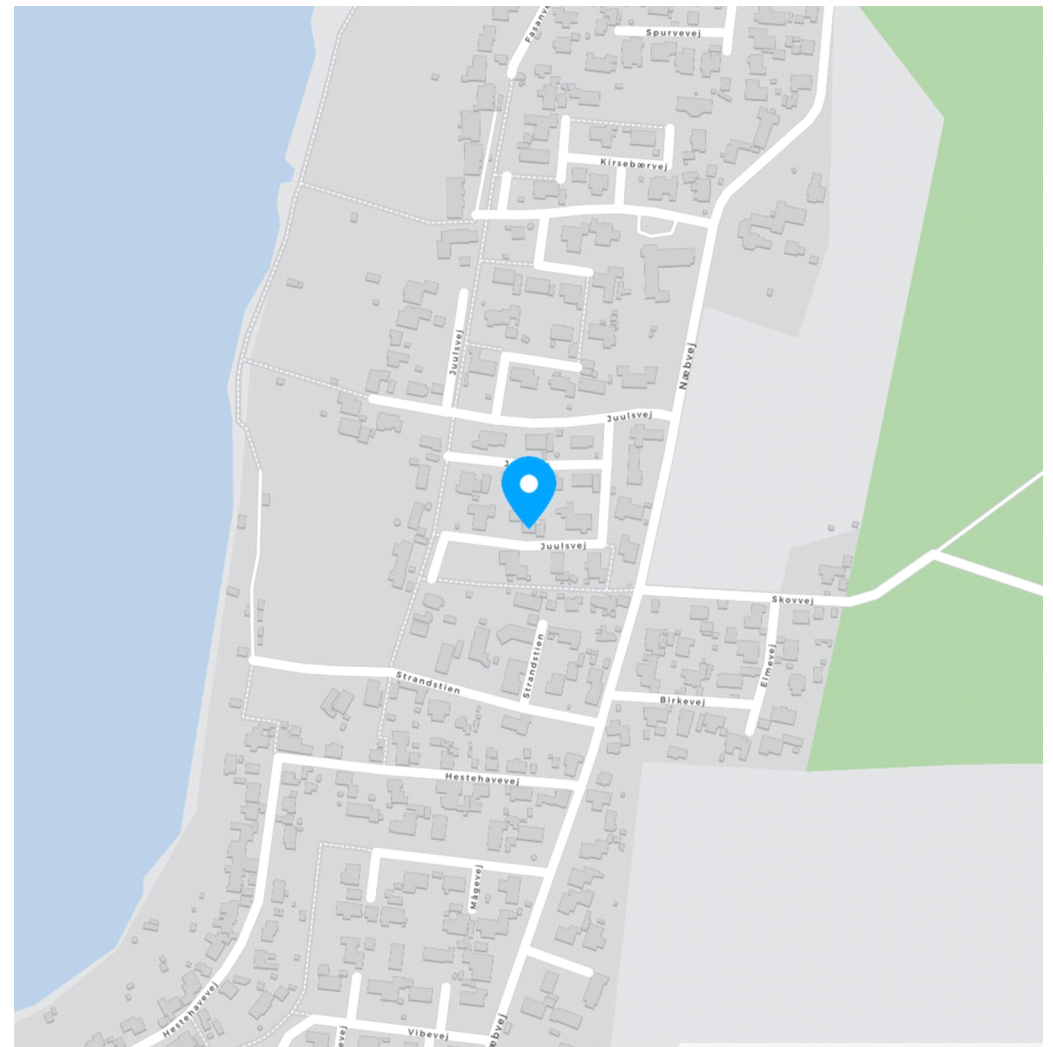
Adresse: Juulsvej 19, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 610-4593
Ejerudgift/md.: kr. 2.668

Dato: 24.10.2025



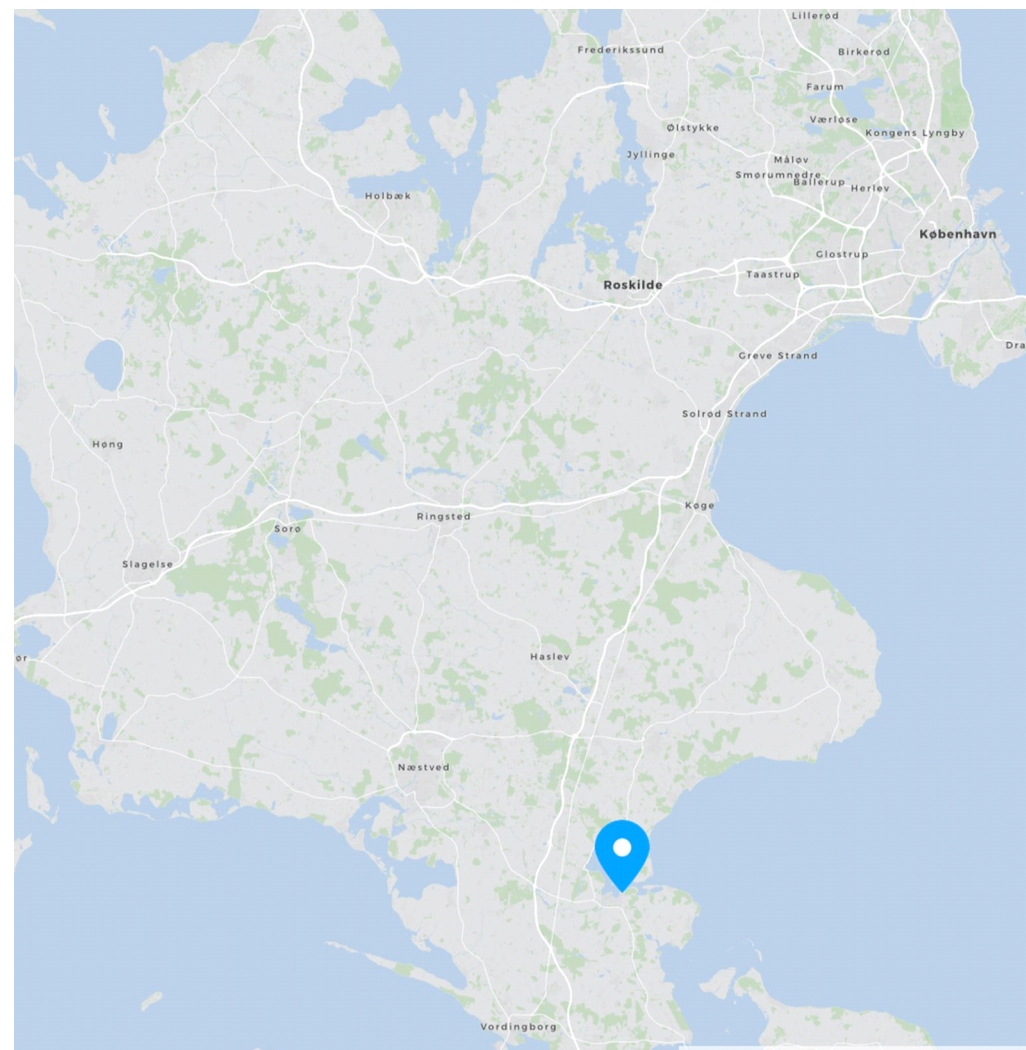
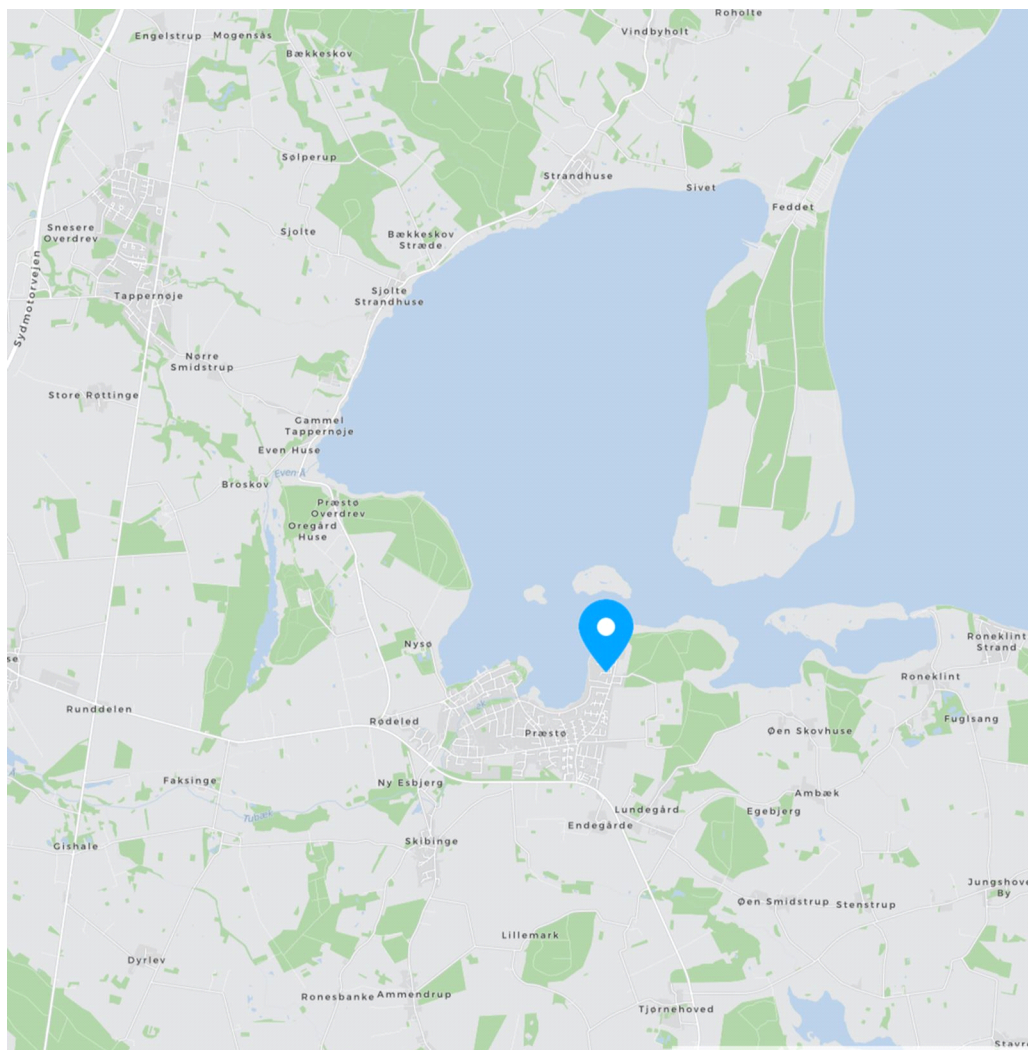
Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Juulsvej 19, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 610-4593
Ejerudgift/md.: kr. 2.668

Dato: 24.10.2025





Adresse: Juulsvej 19, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 610-4593
Ejerudgift/md.: kr. 2.668

Dato: 24.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	23 an Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.:	2548353
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Gasfyr
Opført/ombygget år:	1997

Arealer*

Grundareal:	902 m ²
Boligareal i alt:	149 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	39 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. 950095-28 Tillægstekst Tillæg til byplan nr. 9 Filnavn: 28_B-P_128

Lokalplan / Byplanvedtægt nr. 9 - Boligområde ved Juulsvej/Kirsebærvej

Kommuneplan - Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan - B 16.11 Boligområde Næbbet
Kommuneplan - Planstrategi 2019

Varmeplan - Strategisk Energiplan 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.536.000 kr.
Grundværdi:	1.090.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.028.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	872.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Samsung Køle/fryseskab med indbygget wifi, AEG opvaskemaskine, Gorenje ovn, Voss kogeplade, Blomberg vaskemaskine og Whirlpool tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Juulsvej 19, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 610-4593
Ejerudgift/md.: kr. 2.668

Dato: 24.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Jyske Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Jyske Forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.500 Forbrug: 1.230,90 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Gasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
VIESMANN gasfyr.

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Juulsvej 19, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 610-4593
Ejerudgift/md.: kr. 2.668

Dato: 24.10.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	10.347	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.095.000
Grundskyld	kr.	11.772	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	4.896	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.450
Renovation	kr.	3.631		kr.	3.123.372
Grundejerforening	kr.	1.300	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	66	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.		
Ejerudgift i alt 1 år			32.012		

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.339 md./ 196.063 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.112 md./ 157.341 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 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: 24.10.2025
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: 1/2 - 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: Juulsvej 19, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 610-4593
Ejerudgift/md.: kr. 2.668

Dato: 24.10.2025

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
Jyske Realkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	1.384.000	1.384.000	1.076.532	DKK	2	36.662	26,50	4,04			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Juulsvej-Kirsebærvej v/ formand Frank Føns

Pligt til medlemskab: Ja

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 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.

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 mod el

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at 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.