

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Bakkestien 25 - Roneklint Strand, 4720 Præstø

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>91</b>
Kontant	<b>1.395.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.656</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.324</b>
Byggeår/ombygget	<b>1973/2021</b>		

Sagsnr. **610-4398**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / [www.realmæglerne.dk/præstø](http://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: Bakkestien 25 - Roneklint Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4398  
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 02.07.2026



### FLOT OG NYSTANDSAT FRITIDSHUS NÆR PRÆSTØ

I naturskønne omgivelser ved Roneklint ligger dette indbydende fritidshus, som er blevet gennemrenoveret i 2024. Huset er således lige til at overtage, og I kan se frem til to værelser, et badeværelse med bruseniche samt et stort, åbent opholdsrum. Hertil hører en herlig have med masser af gammel beplantning, og frem for alt vil I elske nærheden til stranden og skoven nær Præstø.

Glæd jer til ferierne her blot få hundrede meter fra vandet, sandstranden og den kystnære natur ved Roneklint. Til den ene side breder store skove sig langs kysten på Jungshoved, mens I til den anden side når Præstø efter få kilometer. Præstø er en stemningsfuld kystby på Sydsjælland, der bærer på en rig kulturhistorie og byder på mange oplevelser og festlige begivenheder. Beliggenheden ved vandet har også givet anledning til et livligt havnemiljø med lystbåde, sejlklub, caféer og ishus.

Det er et flot fritidshus, der møder jer på adressen. Takket være grundige renoveringer er der tale om et indflytningsklart hus, hvor I kan holde dejlige ferier fra dag ét og hele året rundt. Huset er udstyret med en luft-til-luft-varmepumpe og en træpilleovn.

I træder direkte ind i det store opholdsrum, hvor køkken, stuer og entré er forenet. Læg mærke til det smukke gulv i sildebensmønster og de gennemgående lysindfald, der sammen med et tidssvarende køkken bidrager til den behagelige atmosfære.

Dernæst kan I se frem til at indrette to regulære værelser, som er placeret i hvert hjørne af huset. På badeværelset er der også fine forhold, da det er udstyret med ovenlysvindue og glasbruseniche, og der er blevet plads til vaskefaciliteter.

Alt i alt er der skønne timer i vente her, hvad angår både bolig og 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: Bakkestien 25 - Roneklint Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4398  
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 02.07.2026



Adresse: Bakkestien 25 - Roneklint Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4398  
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 02.07.2026

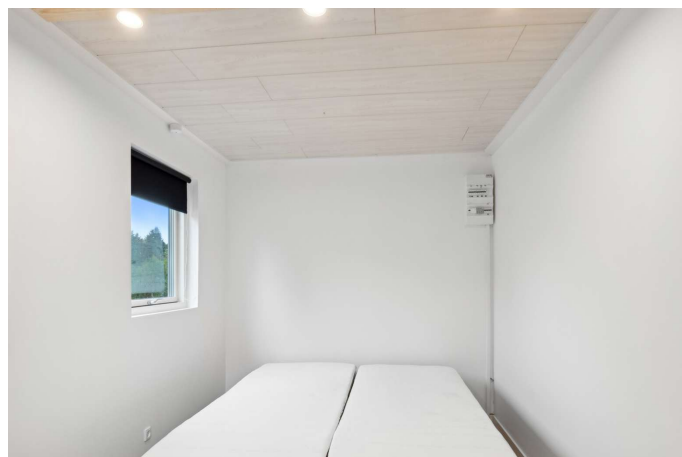
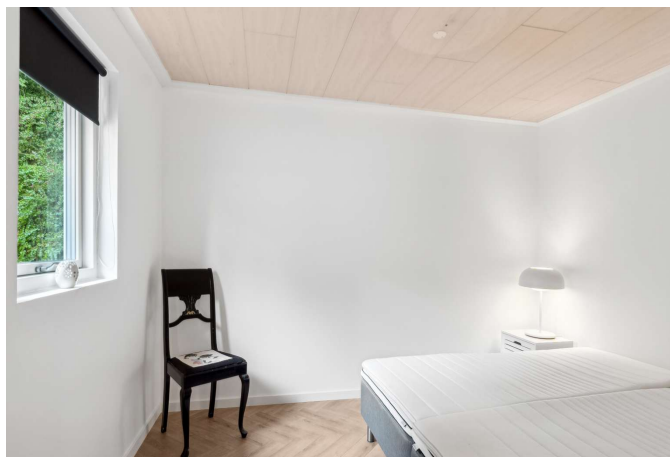
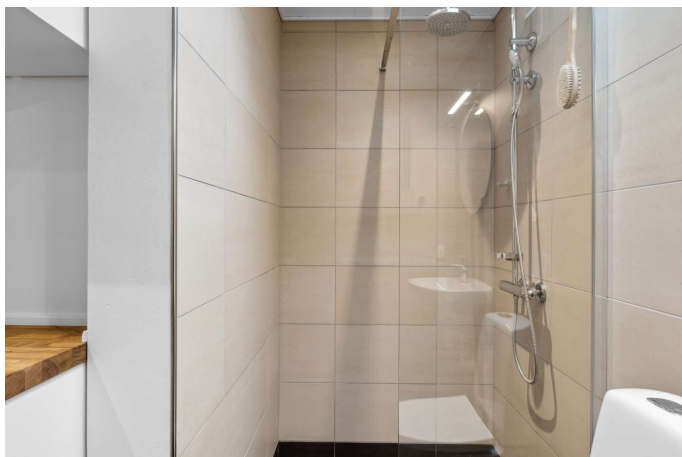




Adresse: Bakkestien 25 - Roneklint Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4398  
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

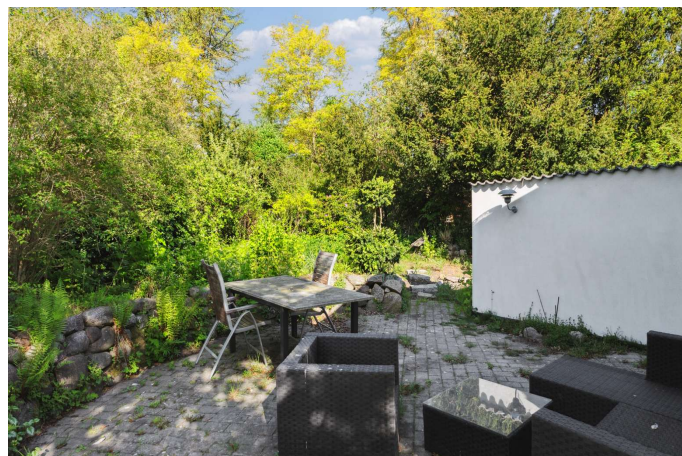
Dato: 02.07.2026



Adresse: Bakkestien 25 - Roneklint Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4398  
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 02.07.2026

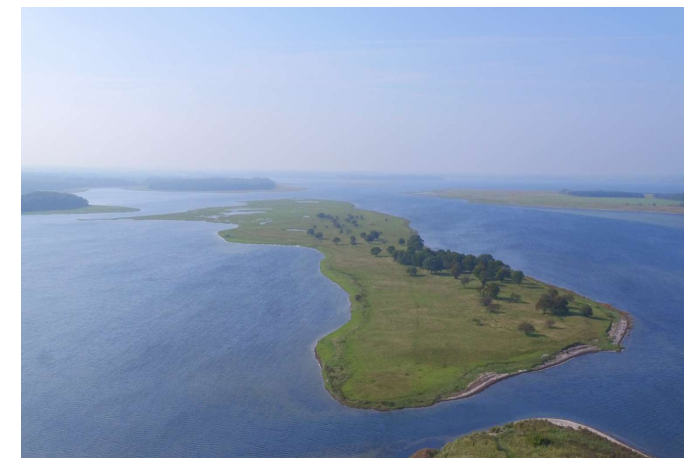
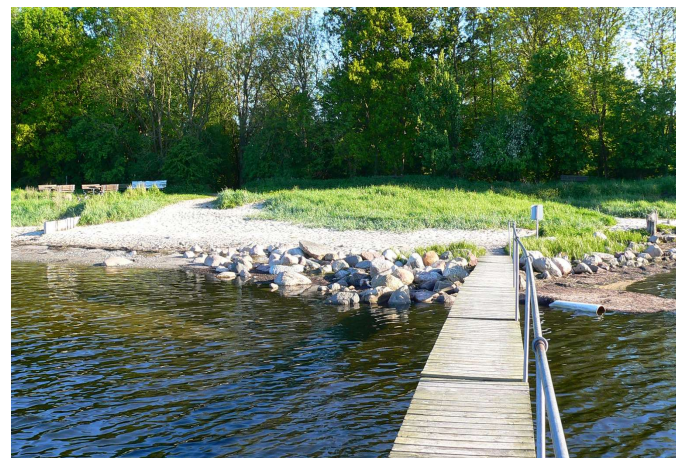




Adresse: Bakkestien 25 - Roneklint Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4398  
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 02.07.2026

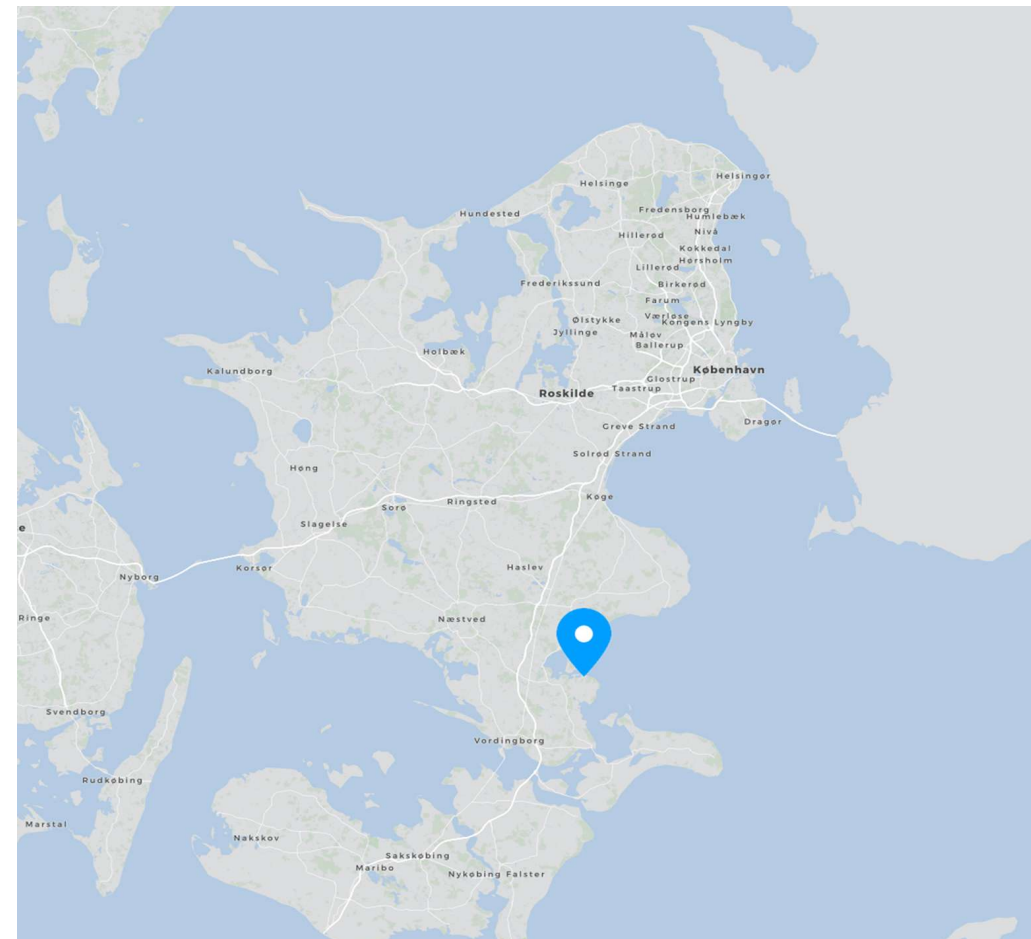
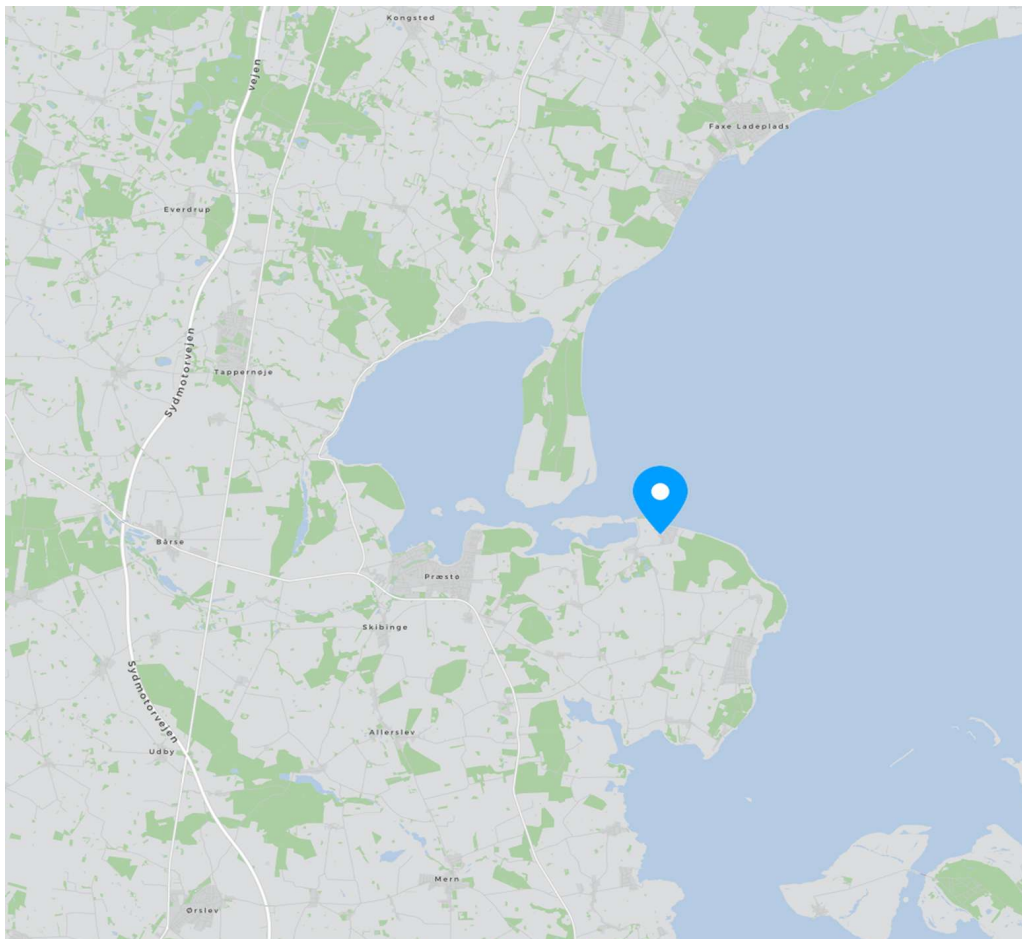




Adresse: Bakkestien 25 - Roneklint Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4398  
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 02.07.2026



Adresse: Bakkestien 25 - Roneklint Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4398  
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 02.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 5bk Roneklint By, Jungshoved  
BFE-nr.: 2542861  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1973/2021

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.077.000  
Grundværdi: 364.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 861.600  
Grundlag for grundskyld: 291.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.324 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 91 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 9 m<sup>2</sup>  
Fritliggende overdækning: 42 m<sup>2</sup>  
Udhus: 10 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 16.09.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, sommerhus mv, Prioritet forud for pantegæld

**Planer**

Kommuneplan S 04.02 - Sommerhusområde Kohavegård  
Lokalplan S 04.02.01 - Sommerhusområdet Kohaven

Tilbehør:

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

Whirlpool vaskemaskine, Whirlpool opvaskemaskine, Senz køle/fryseskab, Point emhætte og Voss keramisk komfur.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Undtagelser ses på individuel liste fra sælger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bakkestien 25 - Roneklint Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4398  
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 02.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatterEjendomsværdi, 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.

Det er i Grundejerforeningen Kohaven Roneklint vedtaget, at der etableres kystbeskyttelse i området. Udgiften pr. grundejer anløber kr. 71.000, og afholdes af sælger.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe (luft/luft)

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe (luft/luft)

Ejendommens supplerende varmekilde: Træpilleovn (2021)

Vand: Privat 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Bakkestien 25 - Roneklint Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4398  
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 02.07.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.394
Grundskyld	kr.	3.931
Renovation	kr.	3.334
Skorstensfejning	kr.	650
Grundejerforening	kr.	3.000
Rottebekæmpelse	kr.	50
Husforsikring	kr.	4.515
<b>Ejerudgift i alt 1. år</b>	<b>kr.</b>	<b>19.874</b>

Kontantbehov ved køb

	kr.
Kontantpris	kr. 1.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr. 10.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.516
I alt	kr. 1.412.766

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.

**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: Bakkestien 25 - Roneklint Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 610-4398  
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 02.07.2026

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:

Nr. 2: hovedstol kr. 600.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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