

REAL



Smidstrupvej 41, Jungshoved, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	88
Kontant	995.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.270	Grund m ²	690
Byggeår/ombygget	1946/1981	Energimærke	A2010

Sagsnr. **610-4770**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Smidstrupvej 41, Jungshoved, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4770
Ejerudgift/md.: kr. 1.270

Dato: 24.08.2026



MODERNISERET VILLA - LANDLIGE OMGIVELSER

Med en mark som direkte bagbo fornemmes tydeligt den landlige atmosfære i denne hyggelige og moderniserede villa på 88 kvadratmeter, der ligger kun fem kilometer fra den gamle, charmerende købstad Præstø. Ejendommen giver jer fleksible rammer, og den kan tilmed købes som flexbolig til jeres ferier og fridage.

I bosætter jer i rolige omgivelser. Fra huset kan I cykle til natur, skov og rigt fugle- og dyreliv samt to sommerhusområder med badebroer. Samtidig er der som anført kun fem kilometer fra adressen til Præstø, hvor I har adgang til handel, skoler, spisesteder, havn og meget, meget mere.

Huset har løbende gennemgået store opdateringer. I begyndelsen af 00'erne blev der lavet en større istandsættelse, og i 2024 fik villaen udskiftet tag. Hjemmet er desuden opdateret i 2026 med to nye vinduer, en udskiftet dør og et nyt køkken. Indendørs er der lagt pæne gulve med gulvvarme overalt, som forsynes via en luft-til-vand-varmepumpe.

Den rummelige stue giver jer god plads til at indrette både en spiseafdeling og et område med opholdsmøbler. Fra stuen har I direkte udgang til et af ejendommens terrassearealer, ligesom der er åben forbindelse til køkkenet fra 2026. Designet er nydeligt med hvide fronter og slanke, mørke bordplader. Fra køkkenet er der adgang til et regulært soveværelse. Tæt på dette værelse er husets badeværelse placeret.

Udenfor venter en have med græsarealer, beplantning og flere terrasser omkring huset, så I kan indrette udelivet forskellige steder på grunden. Til ejendommen hører også en muret garage på 46 kvadratmeter samt et fritliggende udhus, der giver jer ekstra plads til opbevaring og praktiske formål.

Kontakt os for en fremvisning.

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: Kim K Pedersen

Adresse: Smidstrupvej 41, Jungshoved, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4770
Ejerudgift/md.: kr. 1.270

Dato: 24.08.2026



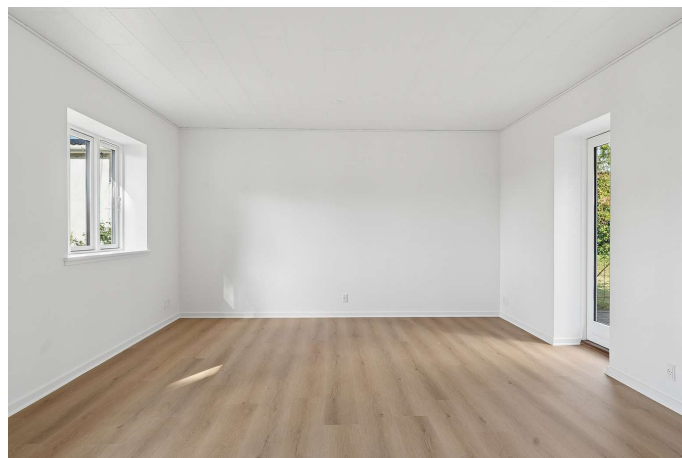
Badeværelse



Køkken



Køkken



Stue



Stue

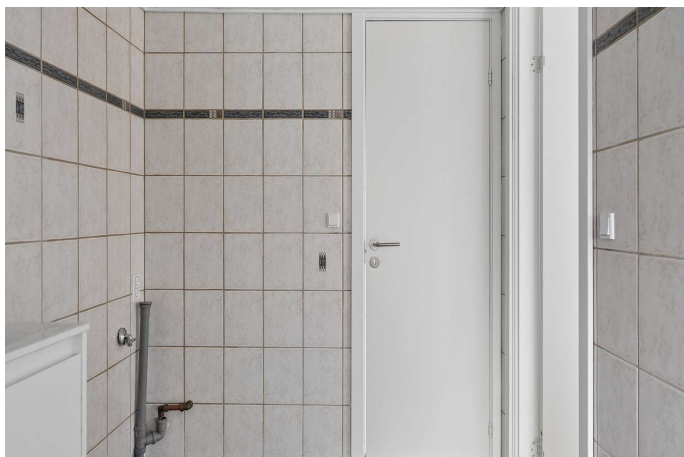


Stue

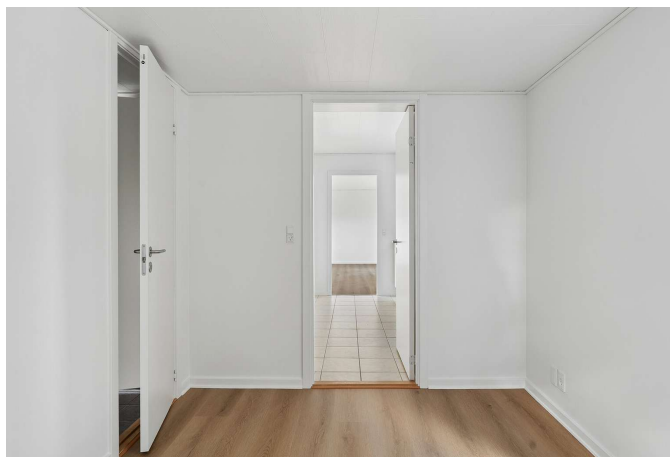
Adresse: Smidstrupvej 41, Jungshoved, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4770
Ejerudgift/md.: kr. 1.270

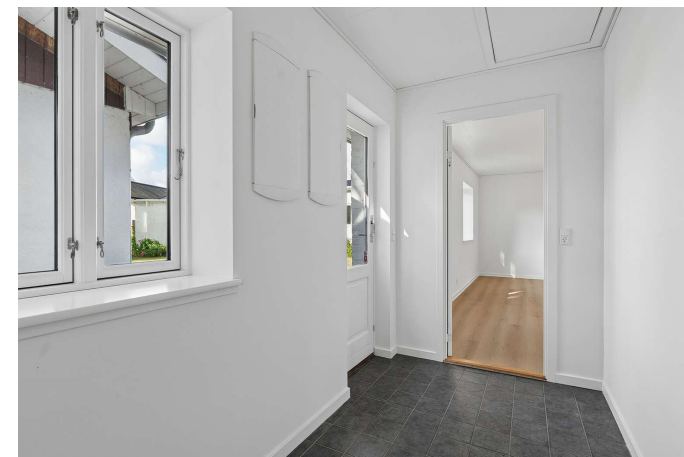
Dato: 24.08.2026



Badeværelse



Soveværelse



Entre og gang



Entre og gang



Set fra baghaven



Set fra haven

Adresse: Smidstrupvej 41, Jungshoved, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4770
Ejerudgift/md.: kr. 1.270

Dato: 24.08.2026



Garagen



Garagen



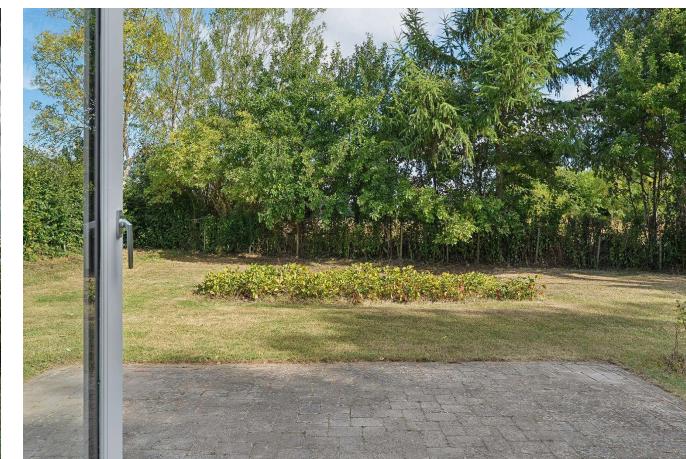
Set fra haven



Garagen



Udendørs



Udsigt

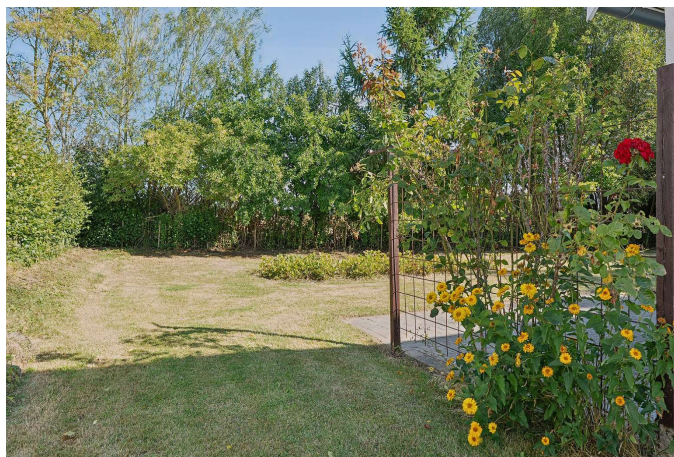
Adresse: Smidstrupvej 41, Jungshoved, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4770
Ejerudgift/md.: kr. 1.270

Dato: 24.08.2026



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Garage

Adresse: Smidstrupvej 41, Jungshoved, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

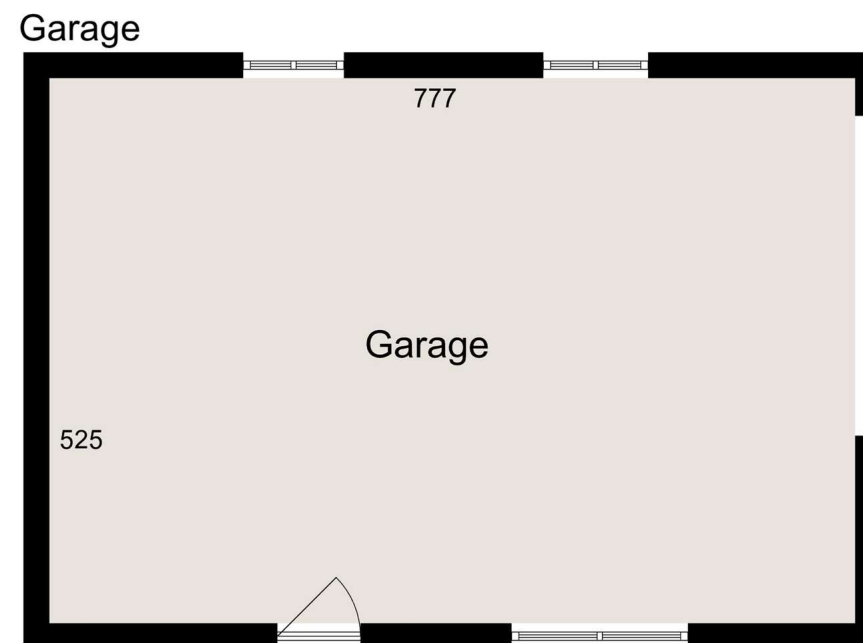
Sagsnr.: 610-4770
Ejerudgift/md.: kr. 1.270

Dato: 24.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



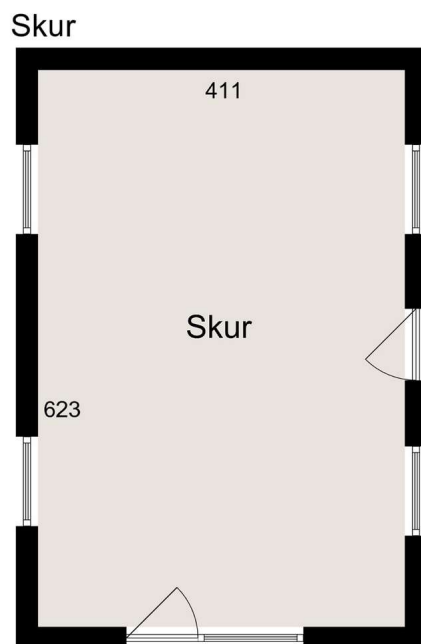
Vejledende tegning uden ansvar

Garage

Adresse: Smidstrupvej 41, Jungshoved, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

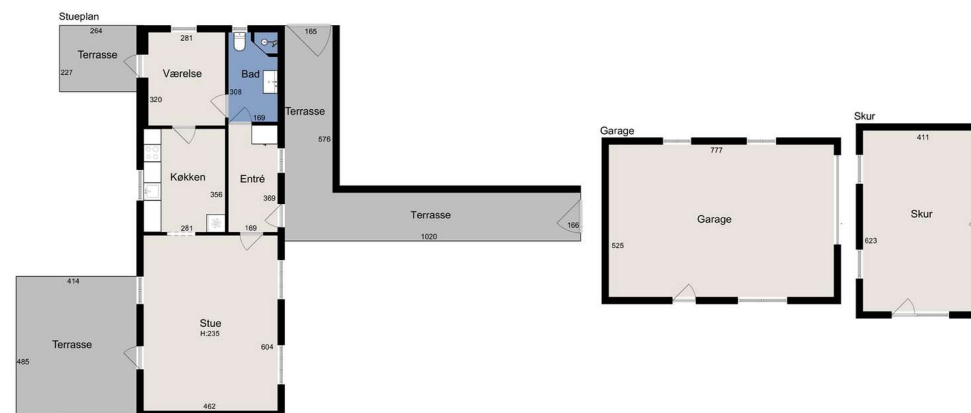
Sagsnr.: 610-4770
Ejerudgift/md.: kr. 1.270

Dato: 24.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Udhus



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

Adresse: Smidstrupvej 41, Jungshoved, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4770
Ejerudgift/md.: kr. 1.270

Dato: 24.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 18 Øen Smidstrup By, Jungshoved
BFE-nr.: 2543628
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1946/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 629.000
Grundværdi: 171.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 644.800
Grundlag for grundskyld: 288.000

Arealer**

Grundareal: 690 m²
Boligareal i alt: 88 m²
Øvrige arealer:
Garage: 46 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: 25.07.1912 - Dok om jagtpassageret mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Emhætte, Komfur (Keramisk kogeplade), Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Smidstrupvej 41, Jungshoved, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4770
Ejerudgift/md.: kr. 1.270

Dato: 24.08.2026

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 police nr. 54018132.

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser

Køb som flexbolig?

En flexbolig er et helårshus, som ejeren har fået en personlig tilladelse til at anvende som fritidsbolig. Ejeren er dermed ikke bundet af den bopælspligt, som helårshuse er behæftet med. Ejeren kan desuden senere frit "omdanne" fritidshuset til helårsbolig igen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.500 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanstaltation: Luft-til-vand varmepumpe (2020)

Ejendommens primære varmekilde: Luft-til-vand varmepumpe (2020)

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Luft-til-vand varmepumpe (2020). Gulvvarme i hele boligen.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Smidstrupvej 41, Jungshoved, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4770
Ejerudgift/md.: kr. 1.270

Dato: 24.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	3.288
Grundskyld	kr.	3.888
Renovation	kr.	2.937
Rottebekæmpelse	kr.	149
Husforsikring	kr.	4.980

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.889
I alt	kr.	1.010.739

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske udgifter til tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv. udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

Ejerudgift i alt 1. år kr. 15.242

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: Smidstrupvej 41, Jungshoved, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 610-4770
Ejerudgift/md.: kr. 1.270

Dato: 24.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.829.000

Nr. 3: hovedstol kr. 303.442

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

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