

REAL



Kirsebærvej 10, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	147
Kontantpris	2.250.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.310	Grund m2	828
Byggear	1979	Energimærke	A2010

Sagsnr. **610-4585**

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 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 610-4585
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

ETPLANSVILLA PÅ LUKKET VEJ NÆR FJORDEN

I Præstø står denne etplansvilla nu klar til nye ejere, og der er tale om et ideelt hjem for børnefamilien. Huset er på 147 m², og der er blandt andet etableret hele fire værelser. Samlingspunktet er en stor stue med et lækkert, åbent HTH-køkken, som er fra 2024.

Ejendommen ligger på en lukket vej i et naturskønt og attraktivt kvarter. Fra den fredelige adresse er der få hundrede meter til fjorden og til et stort, grønt fællesområde, der har bade- og badebro. Som endnu et plus har I gåafstand til centrum, som byder på handelsstrøg, spisesteder, kulturtilbud og lystbådehavn. Skoler og daginstitutioner er ligeledes inden for rækkevidde, så hverdagen bliver nem og bekvem.

Villaen er fra 1979, og den er opført let hævet i terrænet, hvilket giver et fint kig over nabolaget. Boligens varmekilder tæller en effektiv brændeovn og en luft-til-vand-varmepumpe, som kom til i slutningen af 2022.

De fire værelser er placeret i en separat værelsesafdeling sammen med et badeværelse og et gæstetoilet. Det velholdte badeværelse har både muret bruseniche og nedsænket spabadekar samt dobbelt håndvask.

Stuen er lys og luftig og har store vinduespartier. Der er som sagt også brændeovn, og både her og ved køkkensektionen er der terrassedør til udemiljøet.

Det rummelige køkken er udført med grebsfrie, hvide elementer og integreret spisedisk. Køkkenet har god opbevarings- og arbejdsplads samt Siemens-hvidevarer fra 2024.

Afslutningsvis indeholder huset et funktionelt bryggers, der tillige fungerer som hjemmets entré.

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: Kirsebærvej 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 610-4585
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 28.01.2026



Adresse: Kirsebærvej 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 610-4585
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

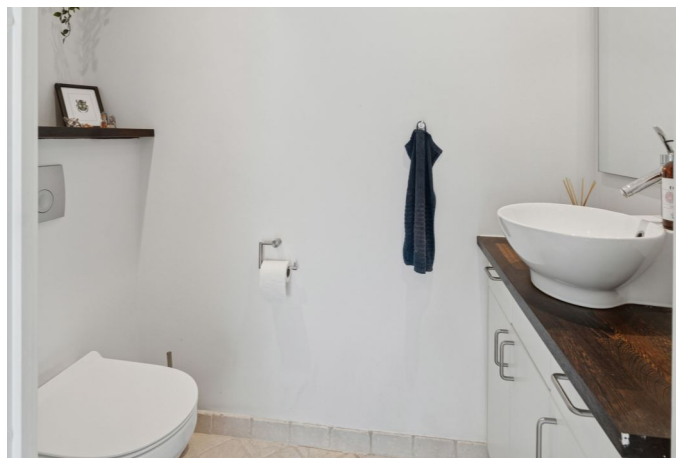
Dato: 28.01.2026



Adresse: Kirsebærvej 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 610-4585
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 28.01.2026



Adresse: Kirsebærvej 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 610-4585
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 28.01.2026



Adresse: Kirsebærvej 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 610-4585
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 28.01.2026



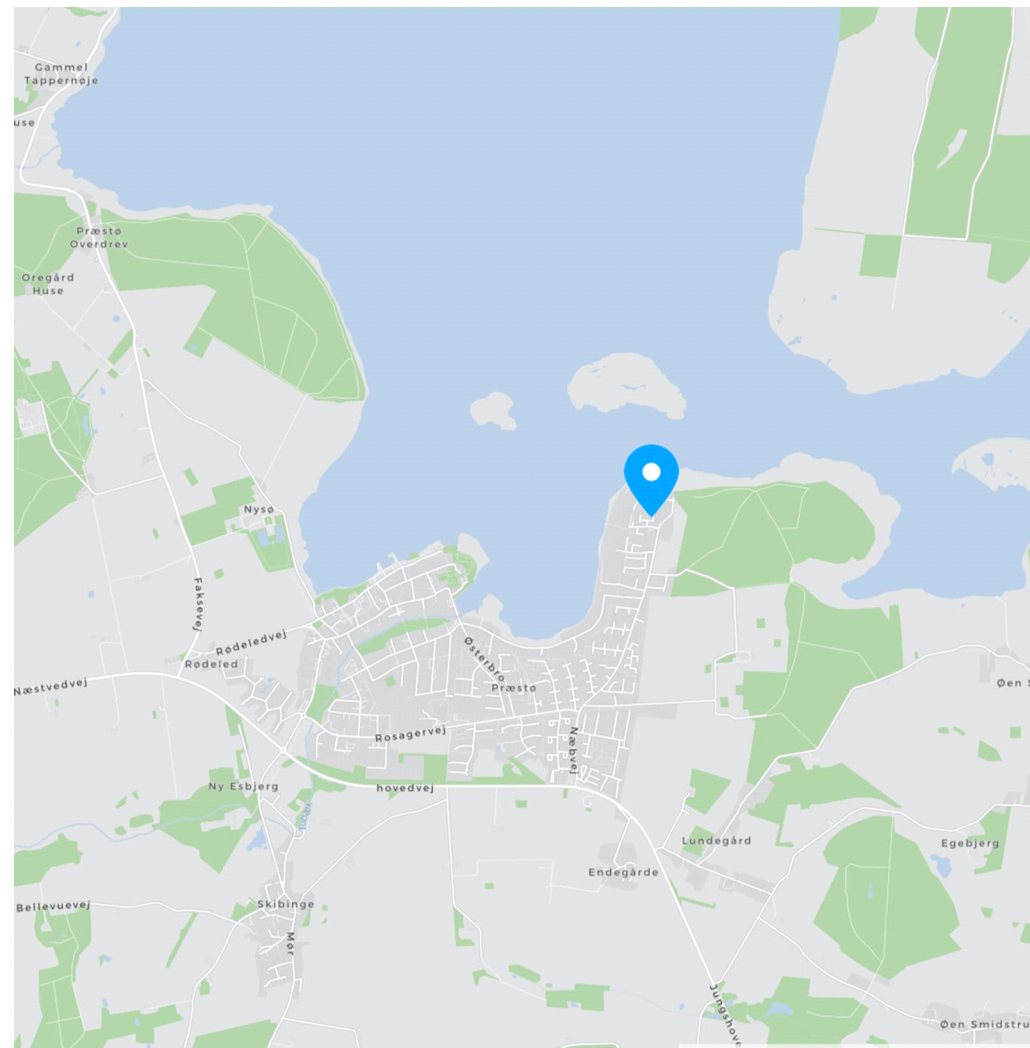
Adresse: Kirsebærvej 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 610-4585
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 28.01.2026



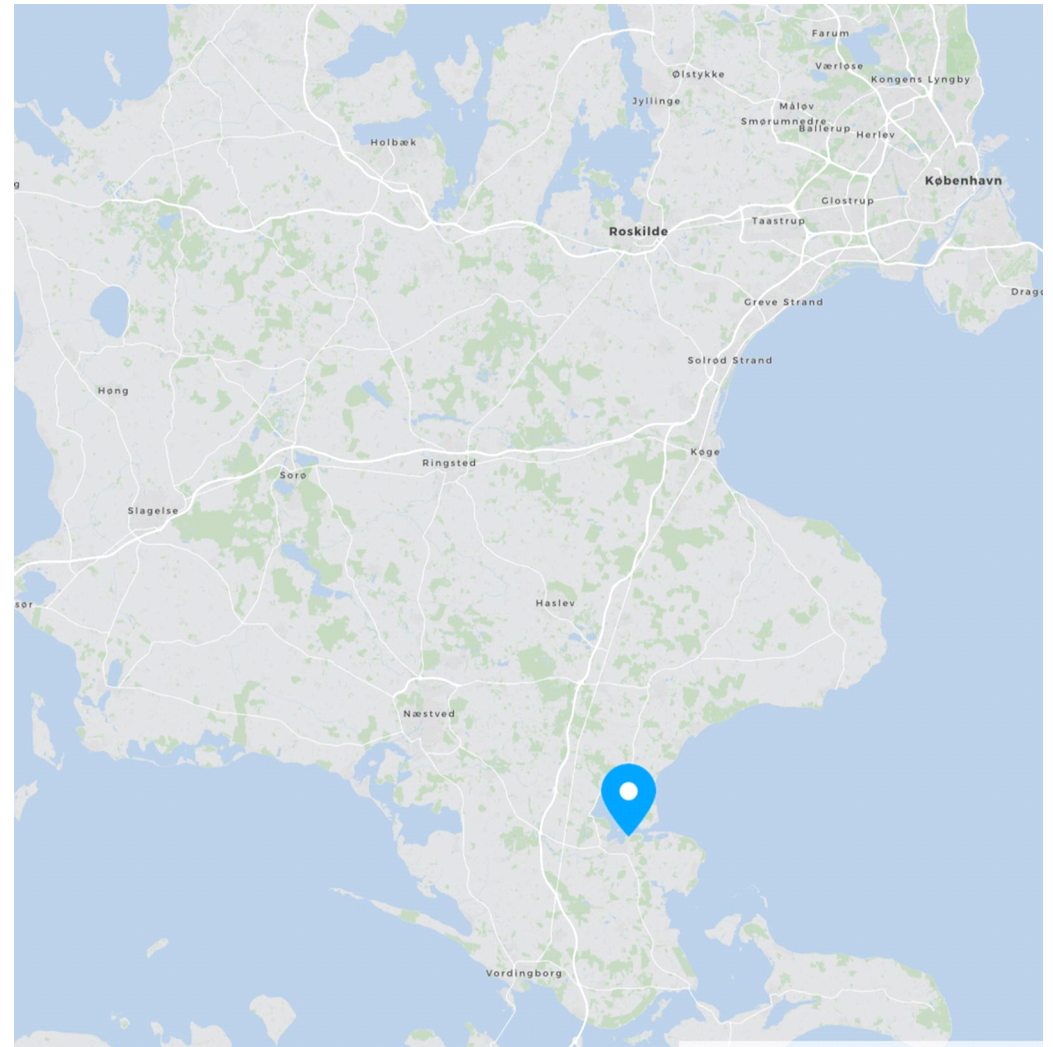
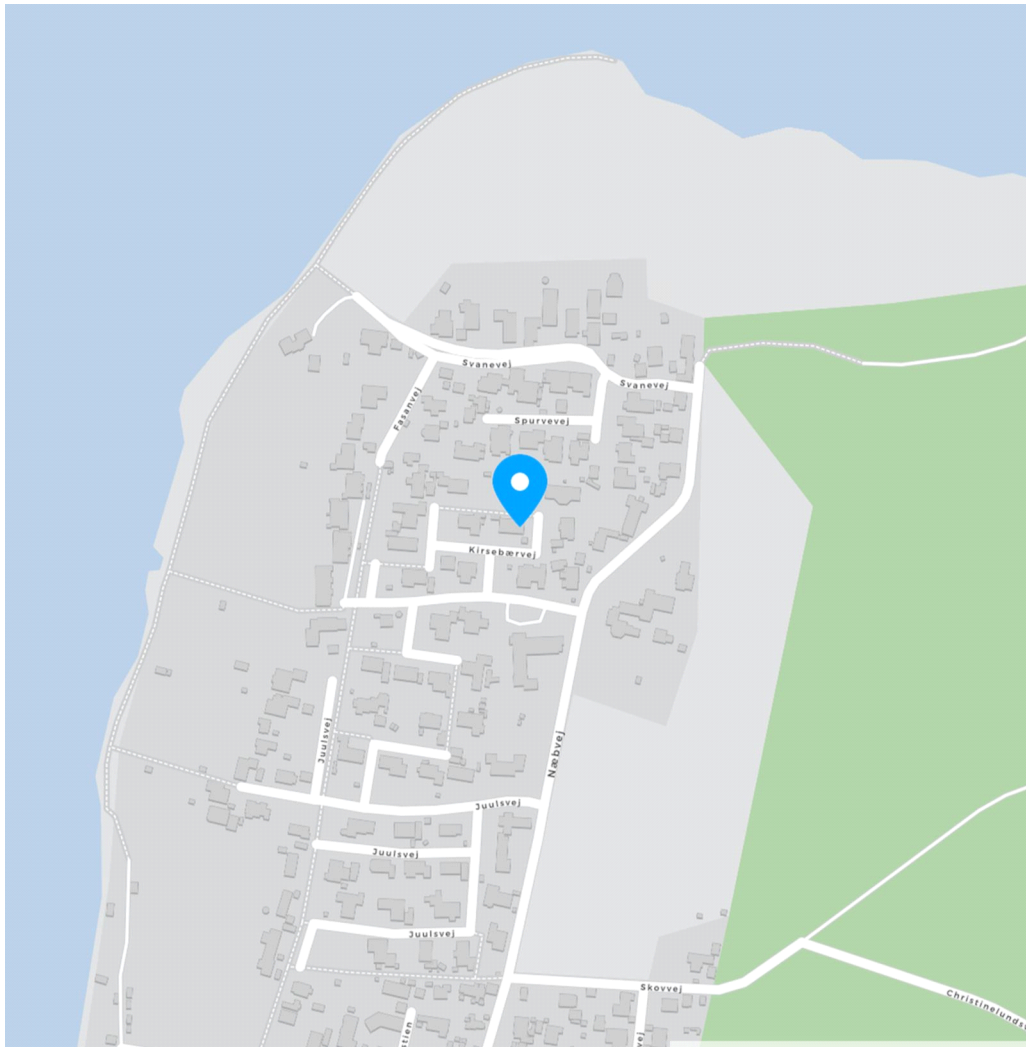
Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Kirsebærvej 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 610-4585
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 28.01.2026





Adresse: Kirsebærvej 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 610-4585
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	23 k Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.:	2548324
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe luft/vand
Opført/ombygget år:	1979

Arealer*

Grundareal:	828 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	25 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. 950066-28 Tillægstekst Tillæg til byplan nr. 9 Filnavn: 28_B-P_128

Lokalplan: Byplanvedtægt nr. 9 Boligområde ved Juulsvej/Kirsebærvej

Kommuneplan: B 16.11 Boligområde Næbbet

Varmeplan: Strategisk Energiplan 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.995.000 kr.
Grundværdi:	896.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.596.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	716.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
SIEMENS keramisk el-kogeplade, SIEMENS indbygningsovn, SIEMENS emhætte, SIEMENS køle-/fryseskab, dybfryser, SIEMENS opvaskemaskine og AEG vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kirsebærvej 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 610-4585
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til police.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: Forsia Forsikring A/S

Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.300 Forbrug: 4.816,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe luft/vand

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (alder ukendt)

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Luft-til-vand varmpumpe og brændeovn (alder ukendt).

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 A2010.



Adresse: Kirsebærvej 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 610-4585
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.140	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.250.000
Grundskyld	kr.	9.677	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	5.189	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Renovation	kr.	2.937			
Grundejerforening	kr.	1.100	I alt	kr.	2.273.272
Skorstensfejning	kr.	500			
Rottebekæmpelse	kr.	173			

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

27.715

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.096 md./ 145.153 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.868 md./ 118.414 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: 28.01.2026
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 10, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 610-4585
Ejerudgift/md.: kr. 2.310

Dato: 28.01.2026

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.648.331	1.754.988	1.729.320	DKK	2,29	118.477	20,50	2,86	25.057		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 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.

Renseklasse

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

Varmeforsyning

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

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.