



REAL

Bakkestien 25, Roneklint Strand, 4720 Præstø

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	91
Kontant	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.656	Grund m ²	1.324
Byggeår/ombygget	1973/2021		

Sagsnr. **610-4398**

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: Bakkestien 25, Roneklint St, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 11.02.2026



FLOT OG NYISTANDSAT 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 St, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 11.02.2026



Adresse: Bakkestien 25, Roneklint St, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

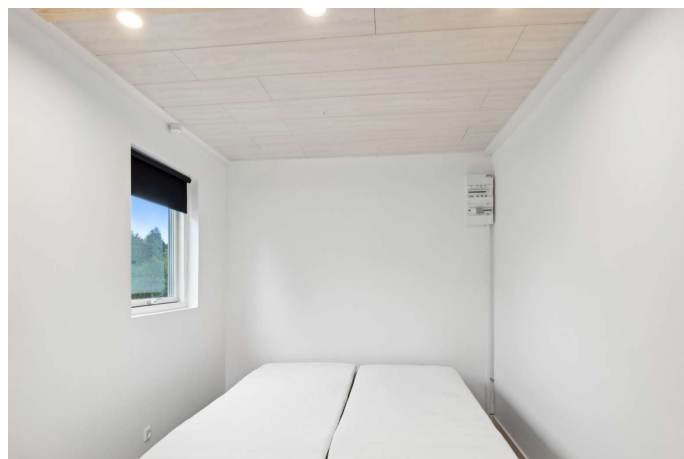
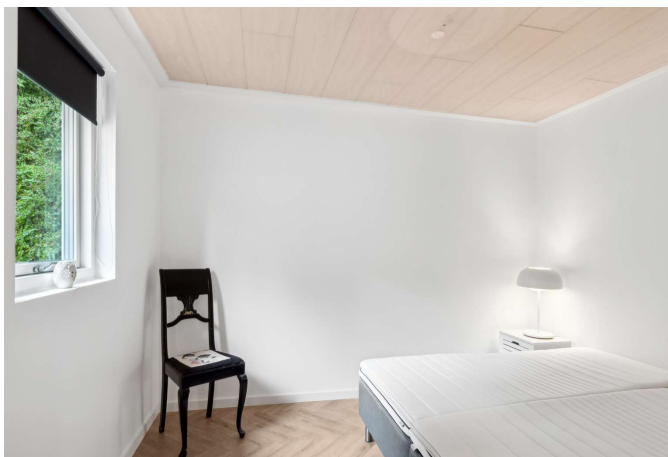
Dato: 11.02.2026



Adresse: Bakkestien 25, Roneklint St, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

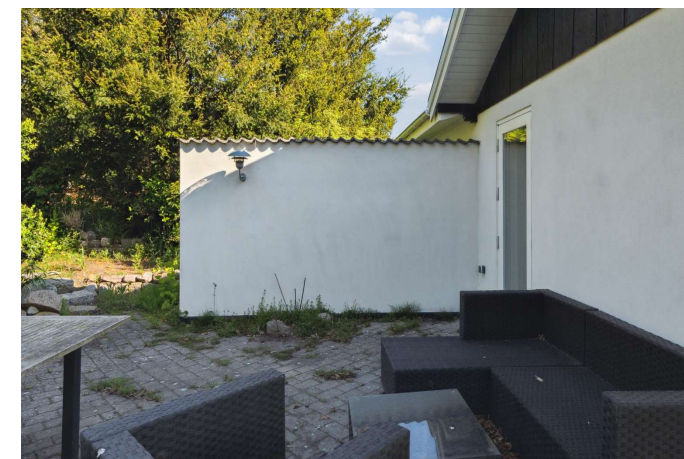
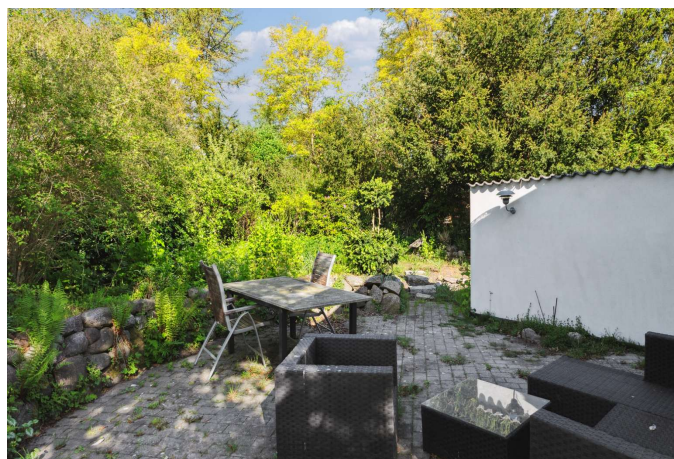
Dato: 11.02.2026



Adresse: Bakkestien 25, Roneklint St, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

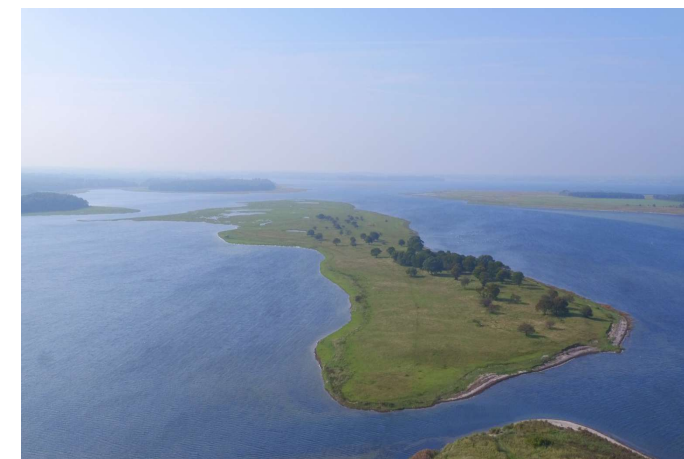
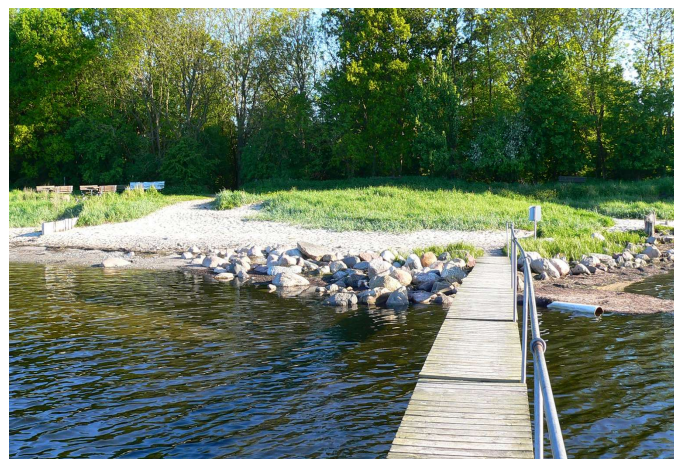
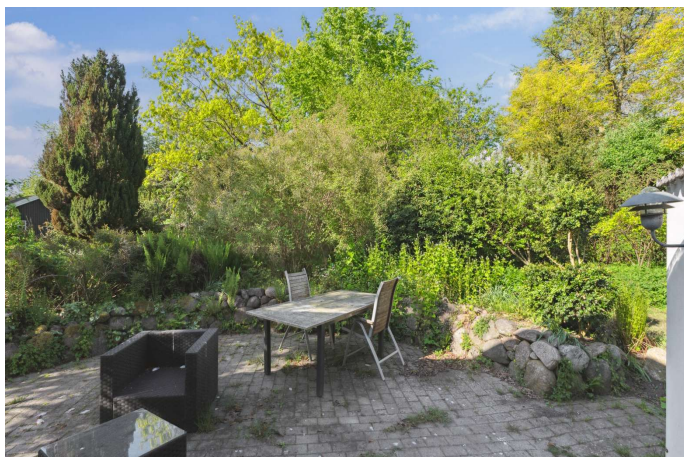
Dato: 11.02.2026



Adresse: Bakkestien 25, Roneklint St, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 11.02.2026



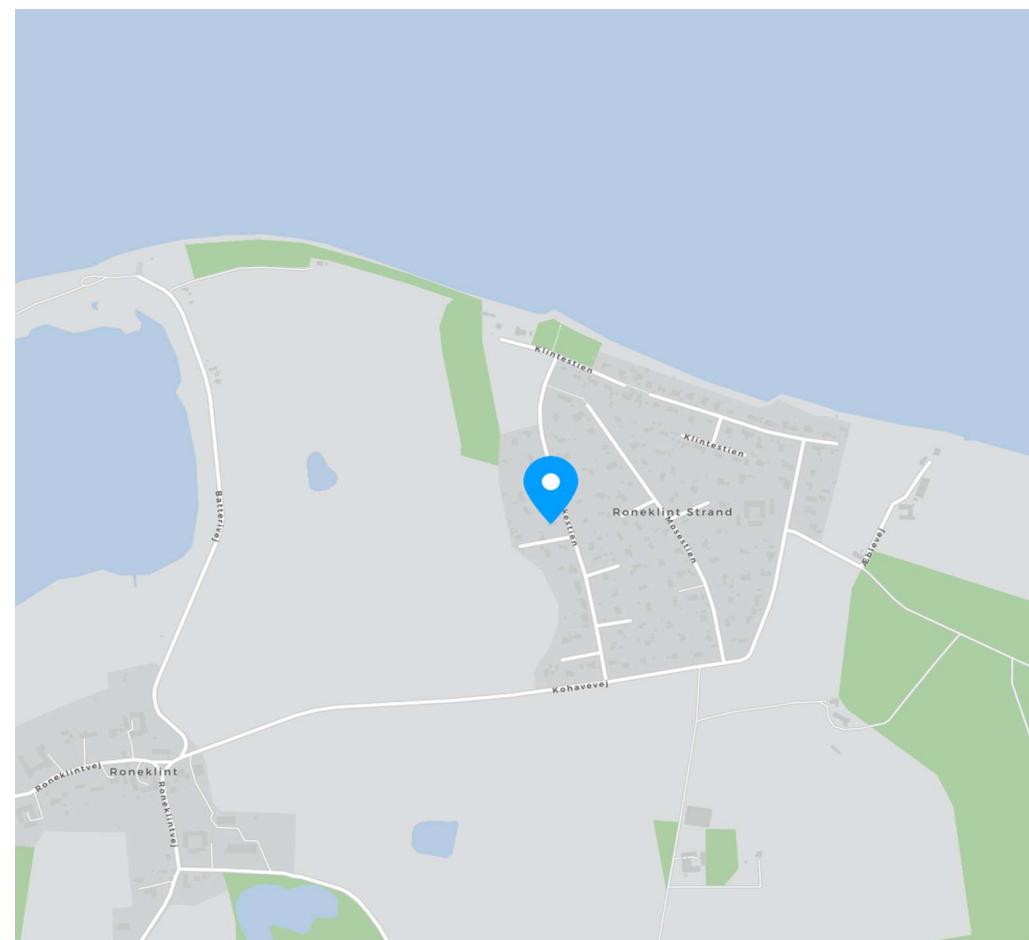
Adresse: Bakkestien 25, Roneklint St, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 11.02.2026



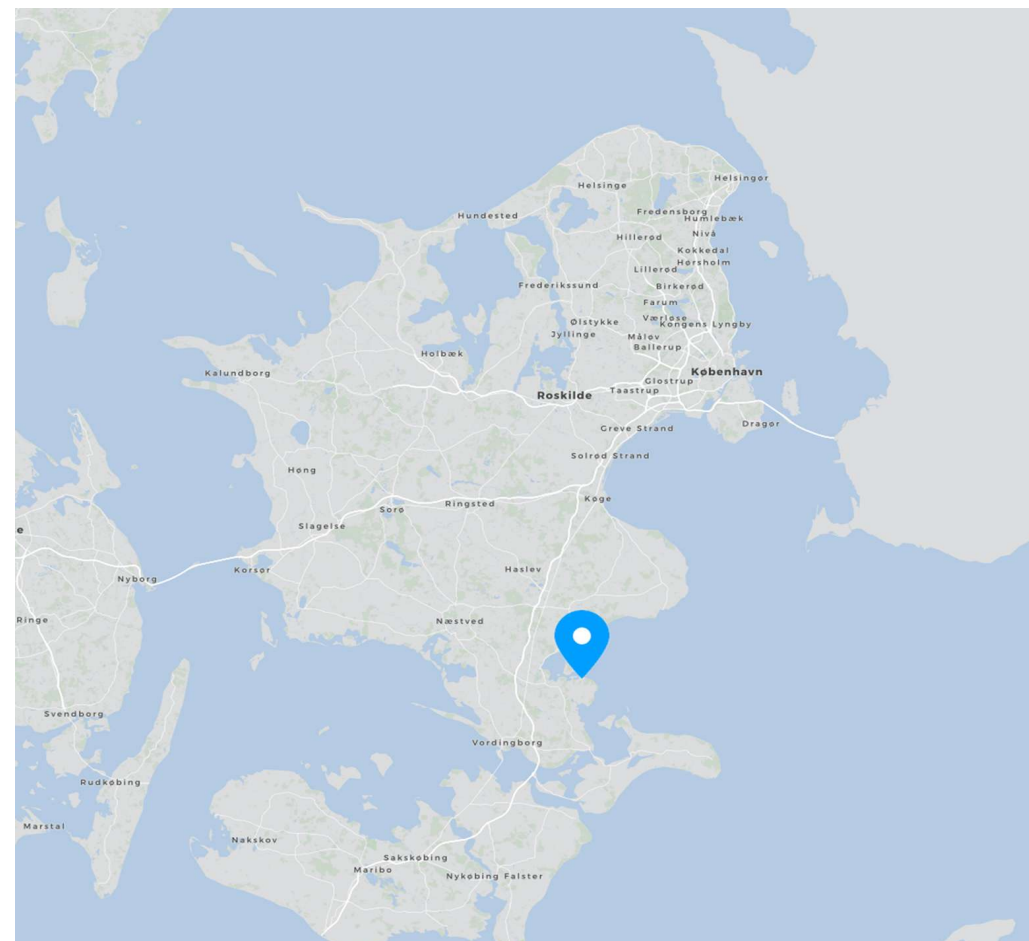
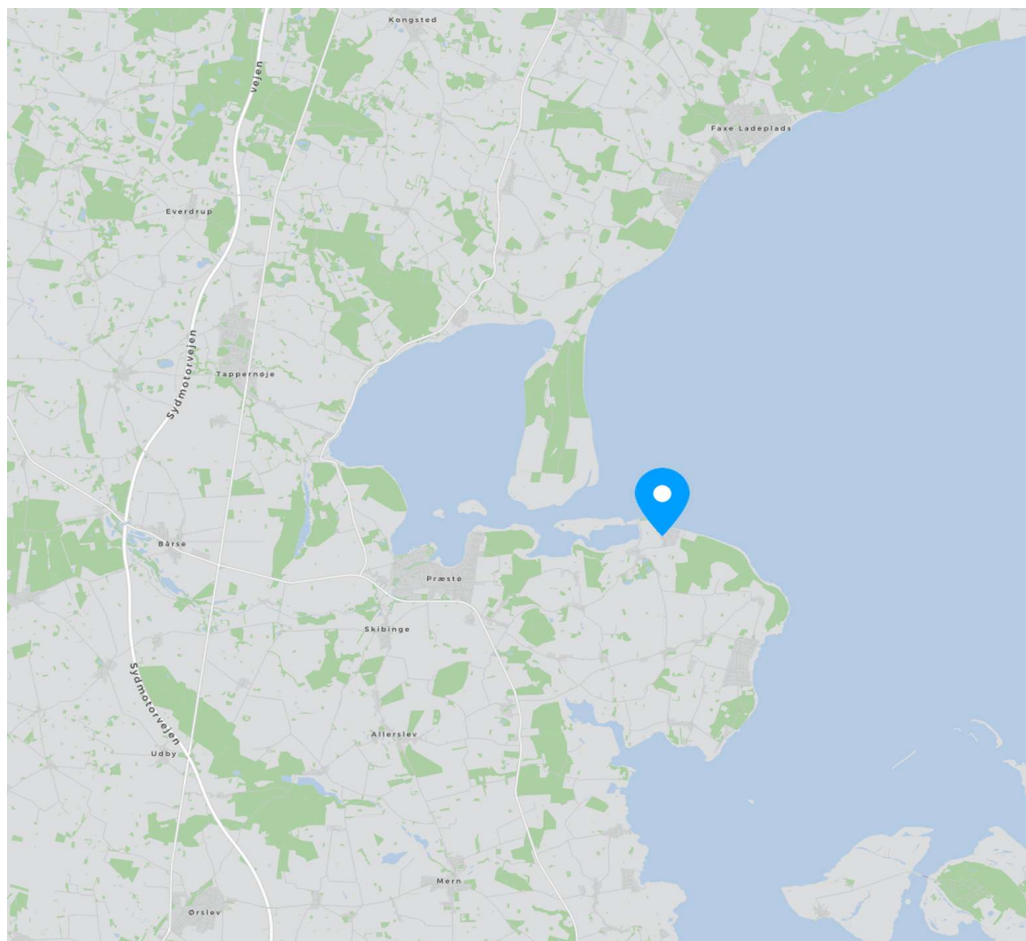
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Bakkestien 25, Roneklint St, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 11.02.2026



Adresse: Bakkestien 25, Roneklint St, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 11.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 5bk Roneklint By, Jungshoved
BFE-nr.: 2542861
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Varmepumpe (luft/luft)
Opført/ombygget år: 1973/2021

Arealer*

Grundareal: 1.324 m²
Boligareal i alt: 91 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 9 m²
Fritliggende overdækning: 42 m²
Udhus: 10 m²

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

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 X Ja ___ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Undtagelser ses på individuel liste fra sælger.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bakkestien 25, Roneklint St, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 11.02.2026

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe (luft/luft)

Ejendommens supplerende varmekilde: Træpilleovn (2021)

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Bakkestien 25, Roneklint St, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 11.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.394	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.931	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.334	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.516
Skorstensfejning	kr.	650	I alt	kr.	1.513.366
Grundejerforening	kr.	3.000	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	50			
Husforsikring	kr.	4.515			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.874			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.162 md. / 97.940 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.525 md. / 78.294 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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: Bakkestien 25, Roneklint St, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 11.02.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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 2.489 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk