

REAL



Lydehøjvej 14, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	123
Kontantpris	1.475.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.630	Grund m2	2.252
Byggeår/ombygget	1900/1969	Energimærke	D

Sagsnr. **610-4526**

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: Lydehøjvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 610-4526
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 01.07.2025



Beskrivelse:

SMUK MARKUDSIGT - 122 m² BRUGBART UDHUS

Glæd jer til tilværelsen mellem Præstø og Mern, hvor denne indbydende ejendom med tilhørende udhus-/bygning og en flot udsigt over markerne nu kan blive jeres. Der er tale om en solid etplansvilla, hvor I kan se frem til at indrette 123 brugbare kvadratmeter, og en stor udhus-/garagebygning på 122 m², som supplerer med ekstra rum til pladskrævende hobbyer eller erhverv.

Ejendommen er skønt placeret på landet blandt marker og skove, hvor også naturen i Mern Ådal og Stokked Hovskov er en del af nærområdet. Der er derfor en dejlig ro på grunden, og samtidig kan man hurtigt tilgå hverdagens bekvemmeligheder. Der er hyppige busafgange mellem Præstø og Mern, og I kan køre til Vordingborg på et kvarter og til København på en time.

Villaen ligger på en blind vej og grænser op til marker og skov, som udgør den fantastiske udsigt. Haven er hovedsageligt anlagt med græs, hvortil enkelte gamle træer bidrager til den stemningsfulde atmosfære. Der er foretaget en række istandsættelser i løbet af 2022-2025. Det inkluderer etablering af fibernet, ny kloak og vandvarmer samt styring til pillefyrer, og i boligen er der installeret nyt køkken, lagt nye gulve og skiftet en dør i udestuen. Inden døre møder I en lys og rummelig bolig, som er lige til at indrette. Køkkenet er placeret i midten og udgør et ideelt samlingspunkt i dagligdagen, og med både en stue og en udestue får I også god plads til at indrette hyggelige sektioner til samværet. Der er gennemgående lysindfald, og vinduerne løfter ligeledes sløret for udsigten.

Dernæst får I to værelser, et badeværelse med kar, et bryggers med egen indgang og et disponibelt rum, som er yderst brugbart. I udbygningen venter en garage med værksted foruden fire disponible rum i forskellige størrelser og med mange anvendelsesmuligheder.

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: Lydehøjvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 610-4526
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 01.07.2025



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Bryggers

Adresse: Lydehøjvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 610-4526
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 01.07.2025



Soveværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Entre



Udestue

Adresse: Lydehøjvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 610-4526
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 01.07.2025



Udhus



Udhus



Lager



Indendørs



Udsigt



Udsigt

Adresse: Lydehøjvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 610-4526
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 01.07.2025



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Have



Ejendommen

Adresse: Lydehøjvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 610-4526
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 01.07.2025



Udhus



Indkørsel



Udhus



Set fra vejen



By



By

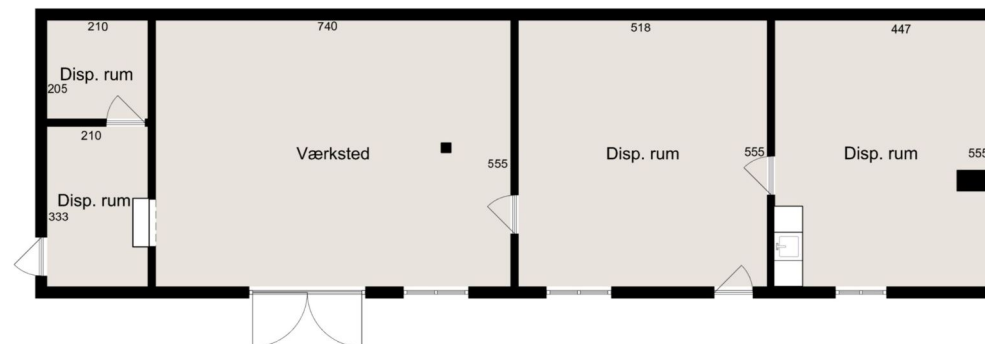
Adresse: Lydehøjvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 610-4526
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 01.07.2025

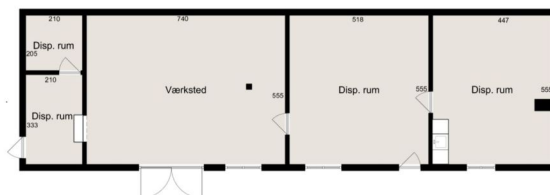


Vejledende tegning uden ansvar

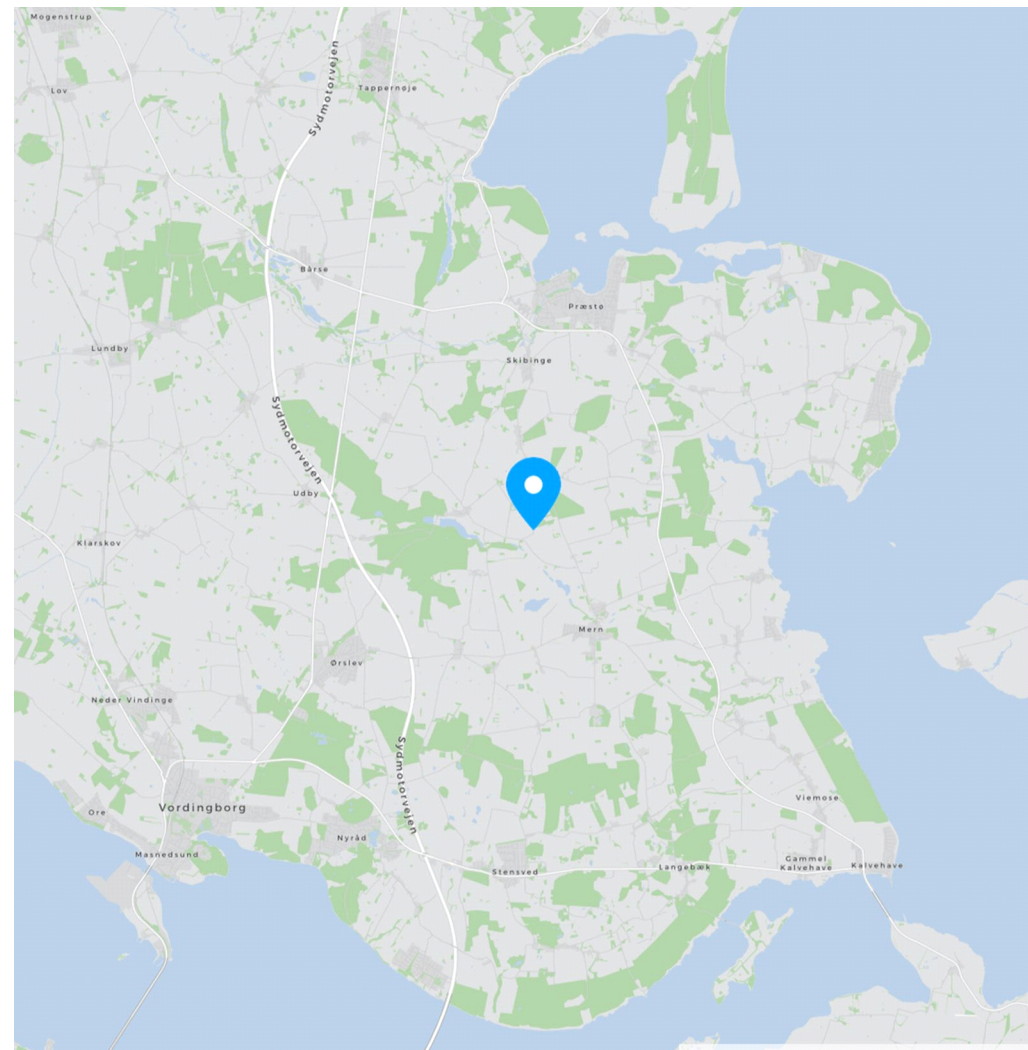


Vejledende tegning uden ansvar

Dato: 01.07.2025



Dato: 01.07.2025





Adresse: Lydehøjvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 610-4526
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 01.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	19 b Ugledige By, Allerslev
BFE-nr.:	2540997
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles
Kloak:	SO: Minirensesanlæg med udledning til markdræn
Varmeinstallation:	Træpillefyr inkl. silo (2011)
Opført/ombygget år:	1900/1969

Arealer*

Grundareal udgør:	2.252 m ²
- heraf vej	337 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	123 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	123 m ²
Andre bygninger:	122 m ²
- heraf Udhus	122 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 25.06.1908 lbnr. 913604-28 Tillægstekst Dok om jagtpassageret mv, Vedr 19C Filnavn: 28_B-P_272

Kommuneplan: 2022-2034

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	788.000 kr.
Grundværdi:	381.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	630.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	304.800 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lydehøjvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 610-4526
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 01.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Topdanmark
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.800 Forbrug: 3,50 ton
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr inkl. silo (2011)
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Træpillefyr med silo (2011), METRO combi el-vandvarmer og WESTFIRE 18 brændeovn.

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 salgsoptstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Garage ændres til bolig

Indbygget garage på 15 m² er under ændring til bolig (værelse) ved Vordingborg Kommune og medgår i salgsoptstillingens angivne 123 m² boligareal.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med 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.



Adresse: Lydehøjvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 610-4526
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 01.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.215	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.475.000
Grundskyld	kr.	4.115	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Husforsikring	kr.	6.463	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	10.750
Renovation	kr.	4.675	I alt	kr.	1.494.409
Skorstensfejning	kr.	910	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	179			
Ejerudgift i alt 1 år		19.557			

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 8.114 md./ 97.371 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.429 md./ 77.149 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 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: 26.06.2025
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: 1/8 - 1/2 **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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Lydehøjvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.475.000

Sagsnr.: 610-4526
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 01.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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/2% Obligationslån	Obligationslån	976.432	976.432	876.318	DKK	2	69.108	20,00	4,18			Nej	

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.