



REAL

Rosagervej 26, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	94
Kontant	1.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.351	Grund m ²	778
Byggeår/ombygget	1982/2008	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4784**

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: Rosagervej 26, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4784
Ejerudgift/md.: kr. 1.351

Dato: 25.09.2026



ETPLANSVILLA PÅ FREDELIG OG LUKKET STIKVEJ

Denne fine etplansvilla i Præstø udfolder sine 94 velkomponerede kvadratmeter i ét plan. En stor stue, to værelser og en hyggelig udestue hører til blandt de fine faciliteter, og det samme gør den dejlige have med gode solforhold. Beliggenheden er der heller ikke så meget som en finger at sætte på.

I bosætter jer på en fredelig stikvej til en blind vej. Her er med andre ord helt fredeligt og roligt, og på samme tid har I kort afstand til dagligvareindkøb, skole, pasningstilbud og grønne områder. Fritidsaktiviteter, offentlig transport og bymidtens charmerende gader og stræder ligger også i gåafstand fra adressen.

Boligens centrale opholdsafdeling består af en lys og indbydende stue. Her får I fin plads til at indrette jer med både et stort spisebord og et sofaarrangement. Store vinduespartier sørger for et naturligt dagslys og giver direkte udsyn mod haven. Og nu talen falder på vinduer: alle villaens vinduer er udskiftet løbende inden for de seneste tre år.

Køkkenet er indrettet med god skabs- og bordplads og rum til et mindre spisebord. Herfra træder I direkte ud i et praktisk bryggers med vaskefaciliteter og ekstra opbevaringsplads. Boligen indeholder dertil de to værelser og et badeværelse med bruseniche.

Udenfor venter en afskærmet og ugeneret have i tilknytning til terrassen. I får også glæde af udestuen med vinduer mod haven, som skaber et ekstra rum til siddemøbler og spiseplads. Til ejendommen hører desuden en garage med nylagt tagpap og to separate skure, hvilket samlet giver jer rigelig plads til bil, cykler og haveredskaber.

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: Rosagervej 26, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4784
Ejerudgift/md.: kr. 1.351

Dato: 25.09.2026



Udestue



Stue



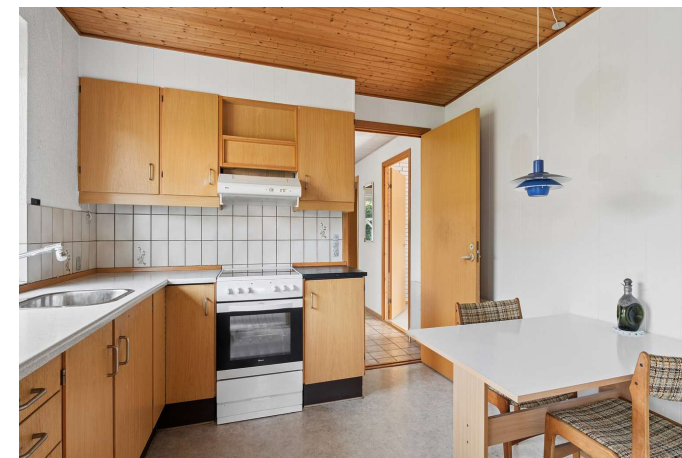
Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Rosagervej 26, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4784
Ejerudgift/md.: kr. 1.351

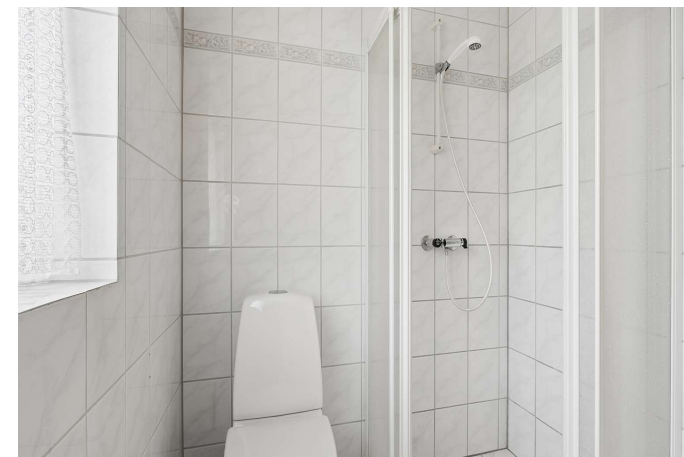
Dato: 25.09.2026



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Gang

Adresse: Rosagervej 26, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4784
Ejerudgift/md.: kr. 1.351

Dato: 25.09.2026



Gang



Bryggers



Udestue



Garage



Set fra vejen



Udendørs

Adresse: Rosagervej 26, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4784
Ejerudgift/md.: kr. 1.351

Dato: 25.09.2026



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs

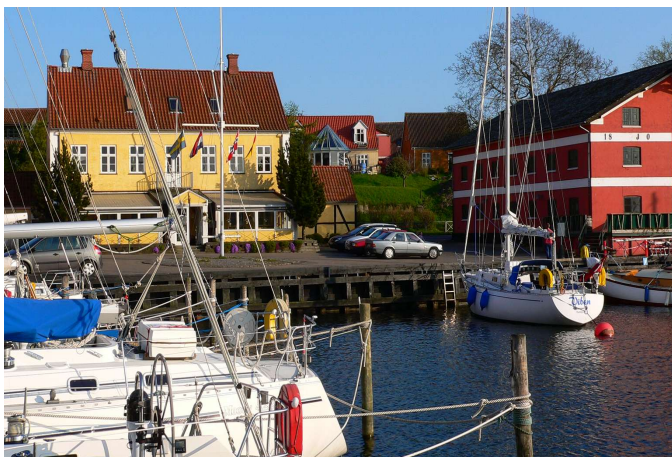
Adresse: Rosagervej 26, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4784
Ejerudgift/md.: kr. 1.351

Dato: 25.09.2026



Udendørs



Præstø Lystbådehavn



Præstø Lystbådehavn



Præstø Fjord



Luftfoto

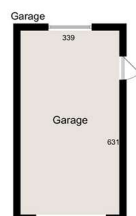


Luftfoto

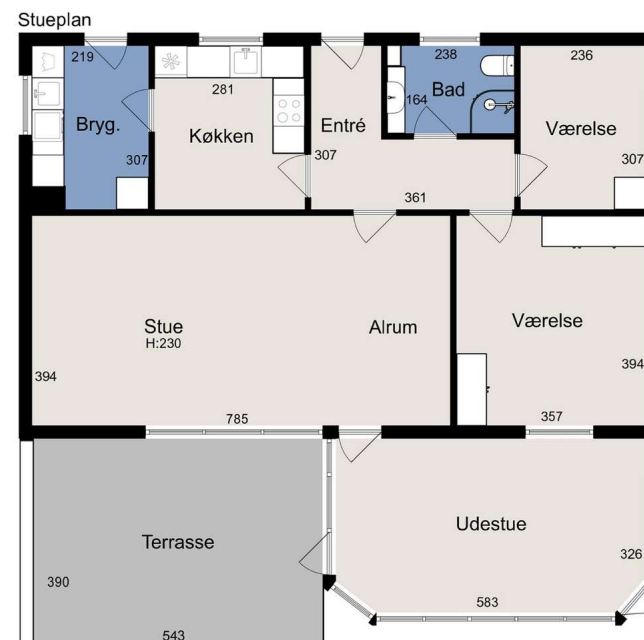
Adresse: Rosagervej 26, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4784
Ejerudgift/md.: kr. 1.351

Dato: 25.09.2026



Alle plan (1x1)

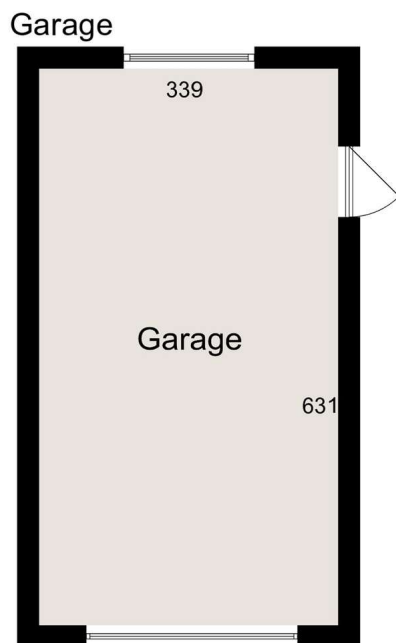


Stueplan

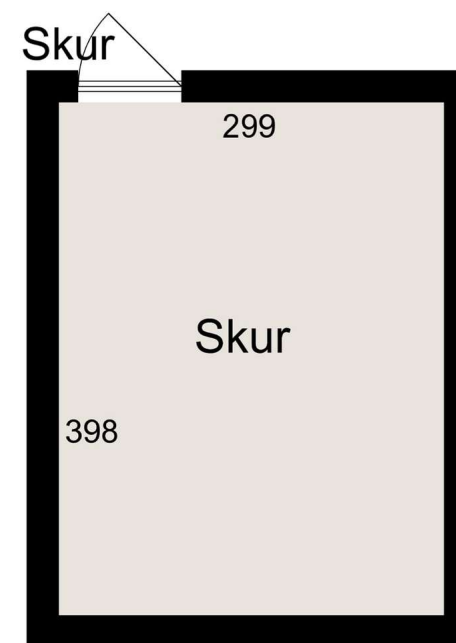
Adresse: Rosagervej 26, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4784
Ejerudgift/md.: kr. 1.351

Dato: 25.09.2026



Garage



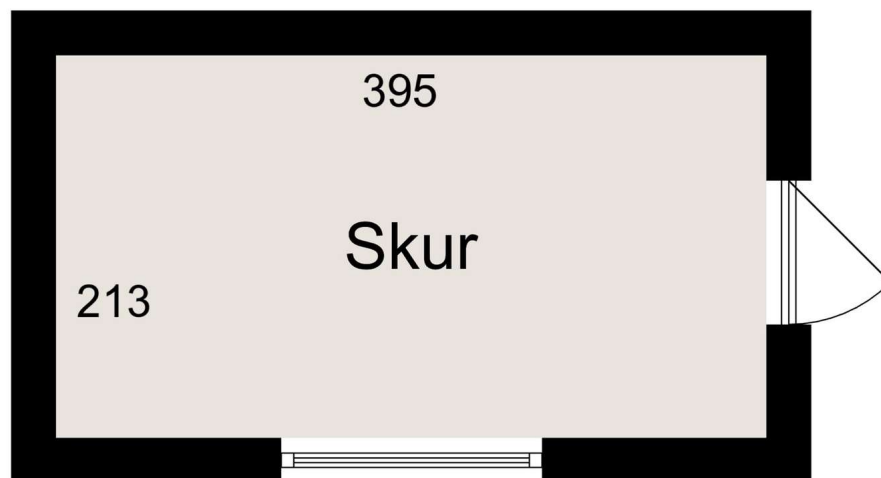
Udhus

Adresse: Rosagervej 26, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.595.000

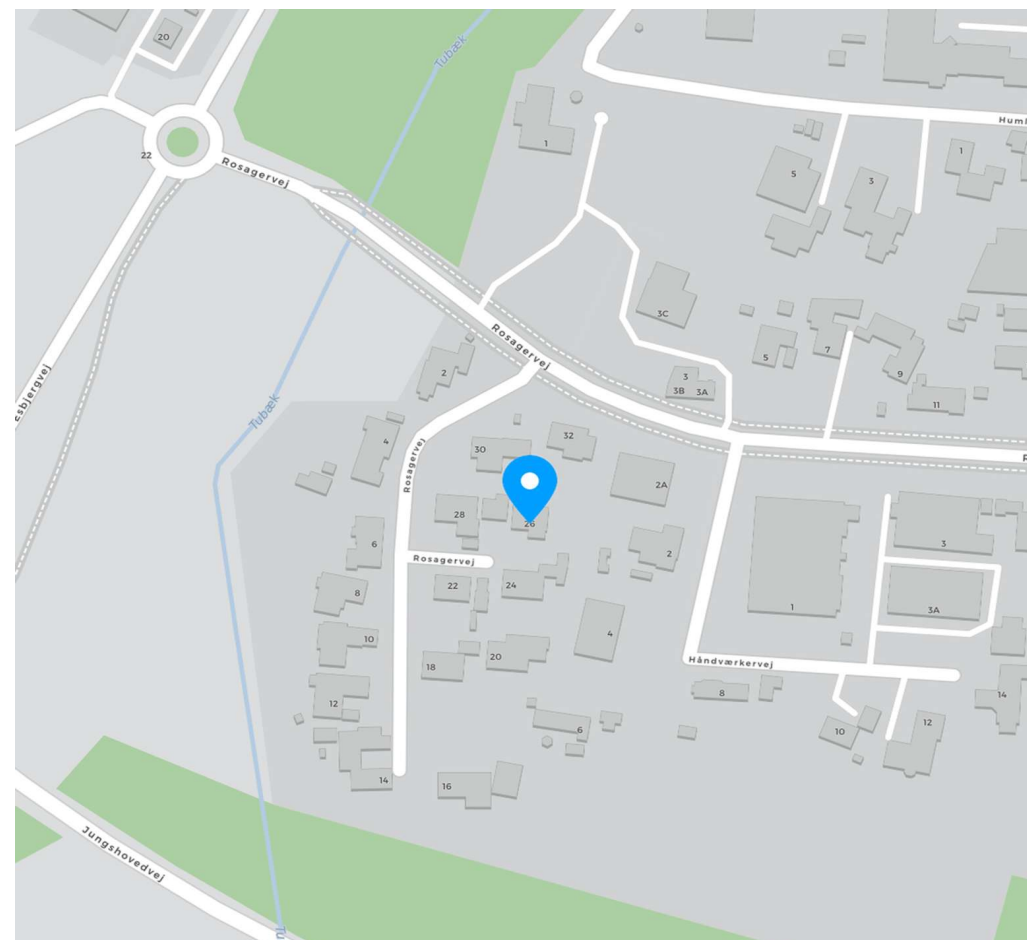
Sagsnr.: 610-4784
Ejerudgift/md.: kr. 1.351

Dato: 25.09.2026

Skur



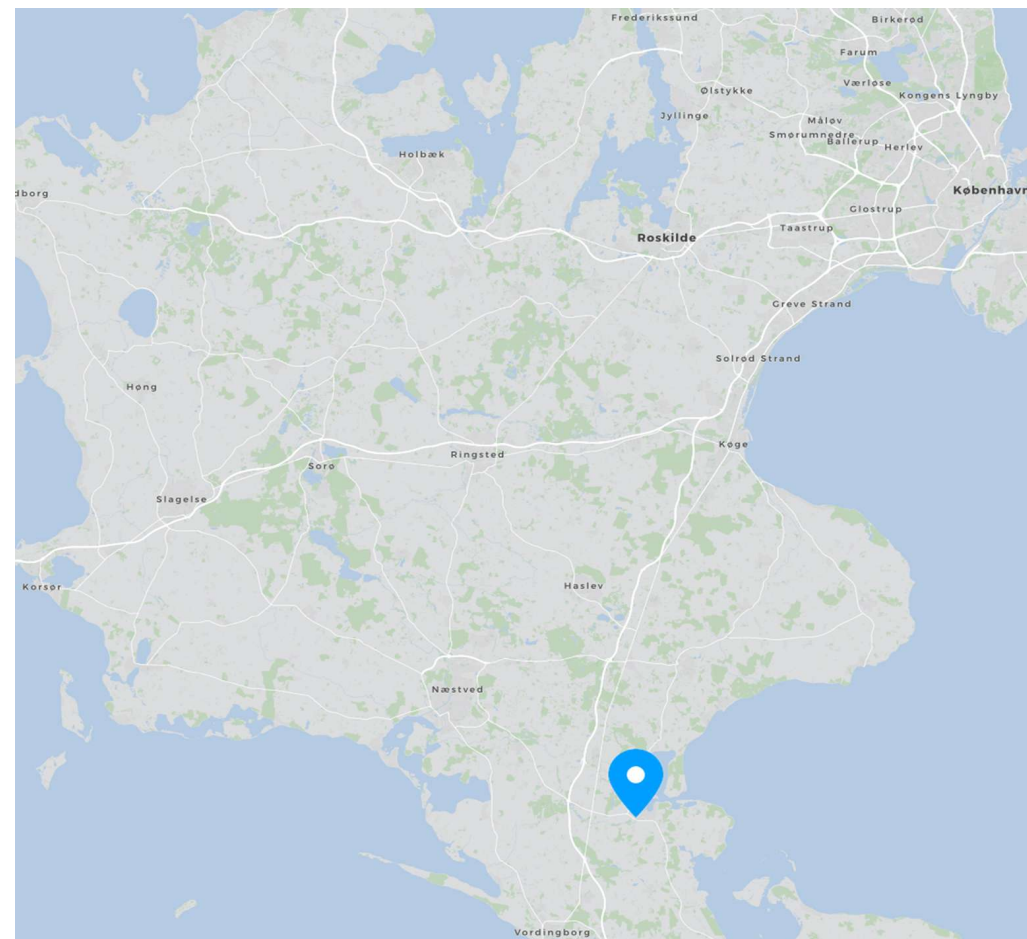
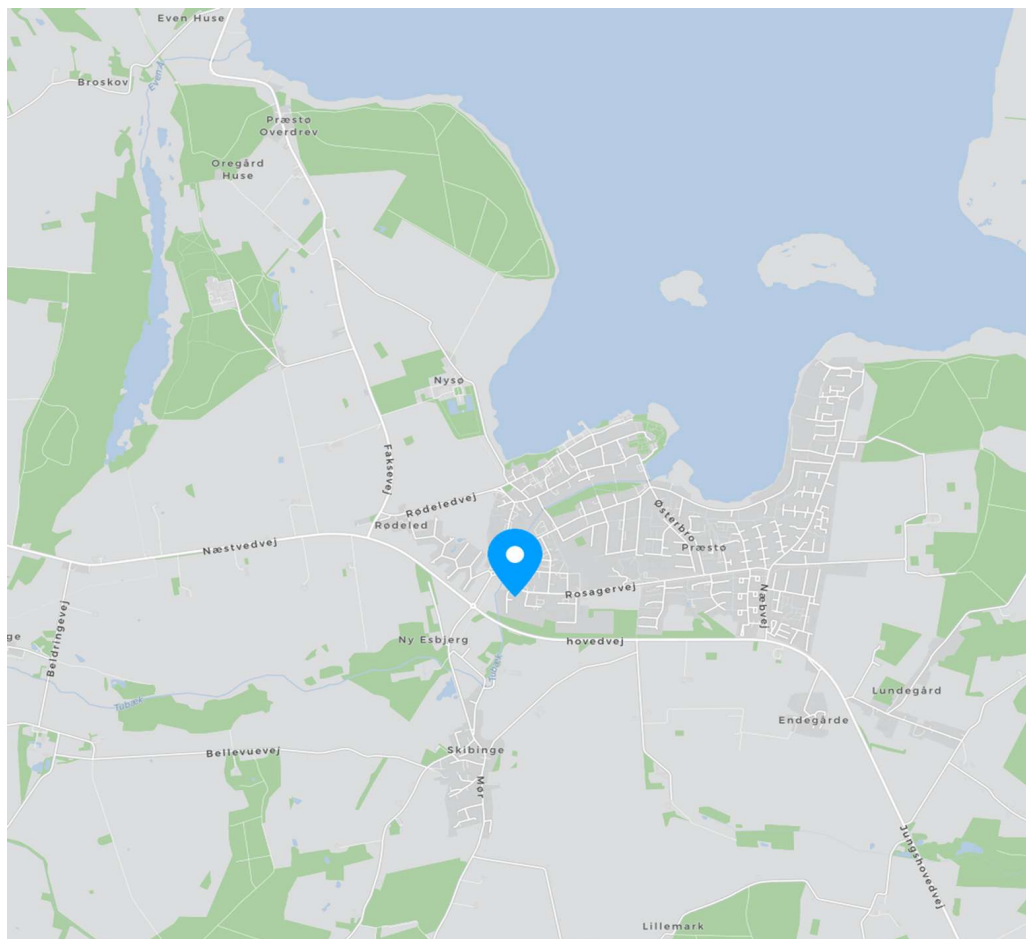
Udhus



Adresse: Rosagervej 26, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4784
Ejerudgift/md.: kr. 1.351

Dato: 25.09.2026



Adresse: Rosagervej 26, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4784
Ejerudgift/md.: kr. 1.351

Dato: 25.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 40m Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.: 2548447
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1982/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 960.000
Grundværdi: 294.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 768.000
Grundlag for grundskyld: 235.200

Arealer**

Grundareal: 778 m²
Boligareal i alt: 94 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 18 m²
Garage: 28 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

Ingen

Planer

Kommuneplan - Planstrategi 2019
Kommuneplan B 16.10 - Boligområde Rosager
Lokalplan 67 - Bolig og erhvervsområde ved Rosagervej og Håndværkervej

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (AEG), Komfur (Gram), Køle/fryseskab (Bauknecht), Emhætte (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rosagervej 26, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4784
Ejerudgift/md.: kr. 1.351

Dato: 25.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til
brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i
salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-
grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier
er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø-
relsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og
ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående
retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber hen-
vises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående
vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Konsekvensområder for produktionserhverv
Ejendommen er beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv.

Varmeplaner

Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af Strategisk Energiplan
2023 med forsyningsform: Individuel varmforsyning.

Varmforsyning

Ejendommen er beliggende i et område med forsyningsforbud (el).

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

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.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassifice-
ret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over
et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som
forurenet.

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" og "undersø-
ges nærmere"

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Ejendommen er beliggende indenfor sø- og åbenskyttelseslinje.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Rosagervej 26, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4784
Ejerudgift/md.: kr. 1.351

Dato: 25.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejendomsbidrag
Husforsikring

kr. 3.917
kr. 3.175
kr. 3.615
kr. 5.500

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 1.595.000
kr. 11.450
kr. 6.312
kr. 1.612.762

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. 16.207

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: Rosagervej 26, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4784
Ejerudgift/md.: kr. 1.351

Dato: 25.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 454.000

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