



REAL

Torvestræde 3, 2. 13., 4720 Præstø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	104
Kontantpris	1.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.123		
Byggeår/ombygget	1807/1980	Energimærke	D

Sagsnr. **610-4367**

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: Torvestræde 3, 2. 13., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4367
Ejerudgift/md.: kr. 3.123

Dato: 23.10.2025



Beskrivelse:

CHARMERENDE OG STOR EJERLEJLIGHED

Det gamle pakhuis i Præstø blev opført i 1807 og sidenhen ombygget til lejligheder i 1980. Flere af de oprindelige detaljer lever videre i bedste velgående, og det får du en smag på, når du træder ind i lejligheden på anden sal. Velkommen til.

Ejendommen er et ældre bindingsværkshus, og kampestenssoklen samt trækonstruktionerne er velbevarede og en stor del af bygningens udtryk. De massive bjælker går igen i lejligheden, hvor den mørke, ujævne overflade står i smuk kontrast til de rene linjer og det moderne udtryk, som resten af hjemmet bærer præg af.

Boligen fordeler sig over anden og tredje sal, og mens der under kvisten er et stort værelse, består underetagen af et køkken og en stue i ét, et badeværelse samt endnu et værelse. På trods af ejendommens alder ligger det nydelige plankegulv i vatter, og lysindfaldet samt rummeligheden er i top takket være placeringen på anden sal samt de mange skråvinduer og kvisten med en fransk altan. Det er med andre ord en skøn lejlighed, der forener det originale og skæve med det moderne og stringente.

Ude er der adgang til et lille udhus, et flot fælles vaskeri med tørreplads, ligesom det er muligt at benytte et mindre værksted til hobbyprojekterne. Ejerforeningen er veldrevet, og der er fine parkeringsmuligheder med anvist plads for foden af bygningen.

Beliggenheden er prima, idet der er kort afstand til handelsstrøget og gode butikker foruden det hyggelige spillested Pakhus8 og gode spisesteder. Endvidere når du nemt lystnådehavnen, stranden og fjorden, og du får med andre ord en skøn og central adresse midt i en af landets hyggeligste købstæder.

Giv os et kald - så giver vi 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: Torvestræde 3, 2. 13., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4367
Ejerudgift/md.: kr. 3.123

Dato: 23.10.2025



Dagligstue



Dagligstue



Opholdsstue



Dagligstue



Køkken



Køkken

Adresse: Torvestræde 3, 2. 13., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4367
Ejerudgift/md.: kr. 3.123

Dato: 23.10.2025



Værelse



Værelse



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Entre

Adresse: Torvestræde 3, 2. 13., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4367
Ejerudgift/md.: kr. 3.123

Dato: 23.10.2025



Entre



Vaskerum



Udsigt



Tagterrasse



Port indkørsel



Ejendommen

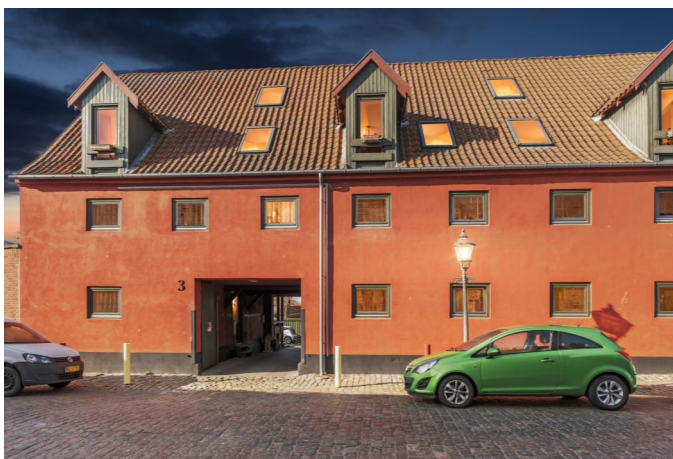
Adresse: Torvestræde 3, 2. 13., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4367
Ejerudgift/md.: kr. 3.123

Dato: 23.10.2025



Parkering



Ejendommen



Område



Område



Luftfoto

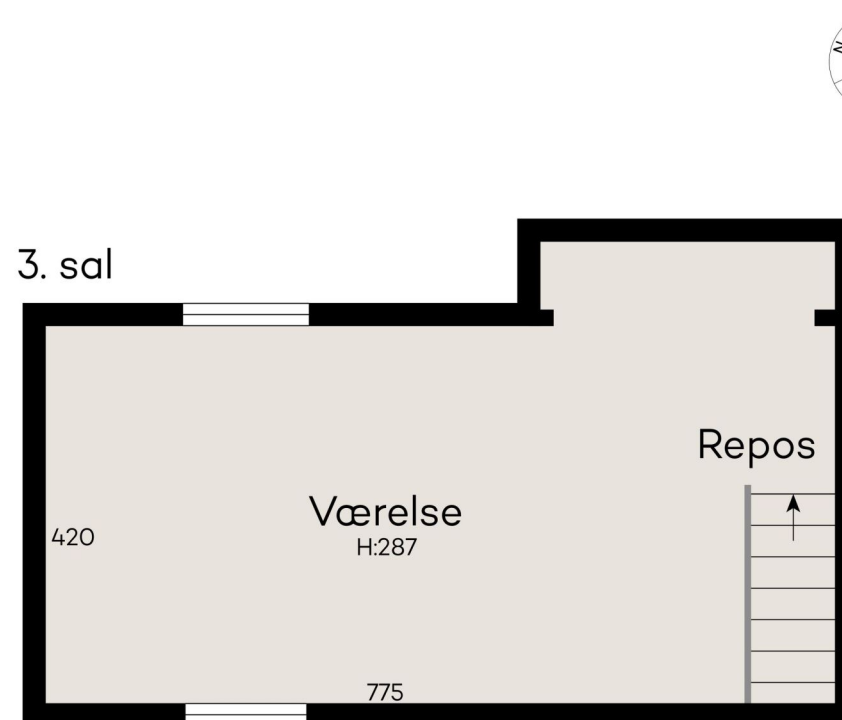


Luftfoto

Adresse: Torvestræde 3, 2. 13., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4367
Ejerudgift/md.: kr. 3.123

Dato: 23.10.2025



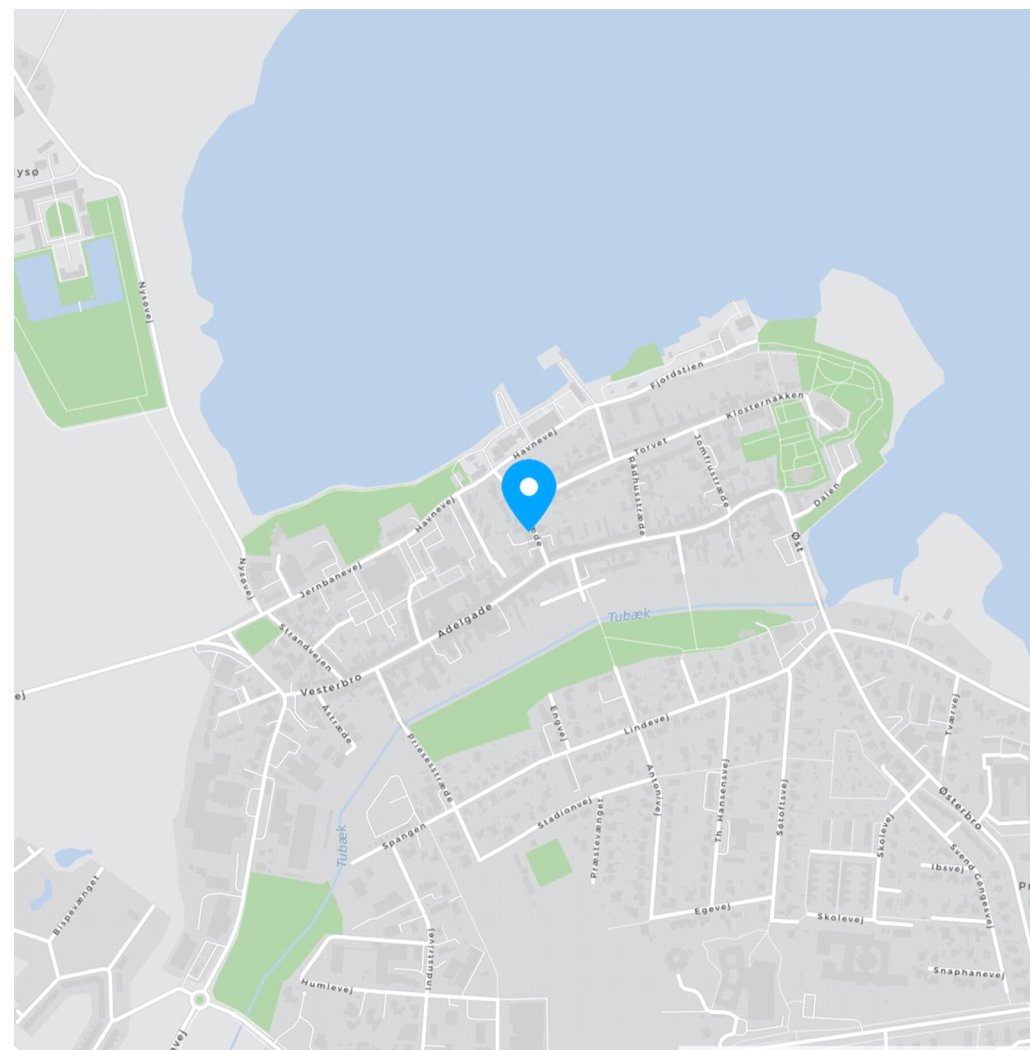
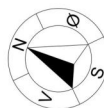
Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Torvestræde 3, 2. 13., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4367
Ejerudgift/md.: kr. 3.123

Dato: 23.10.2025

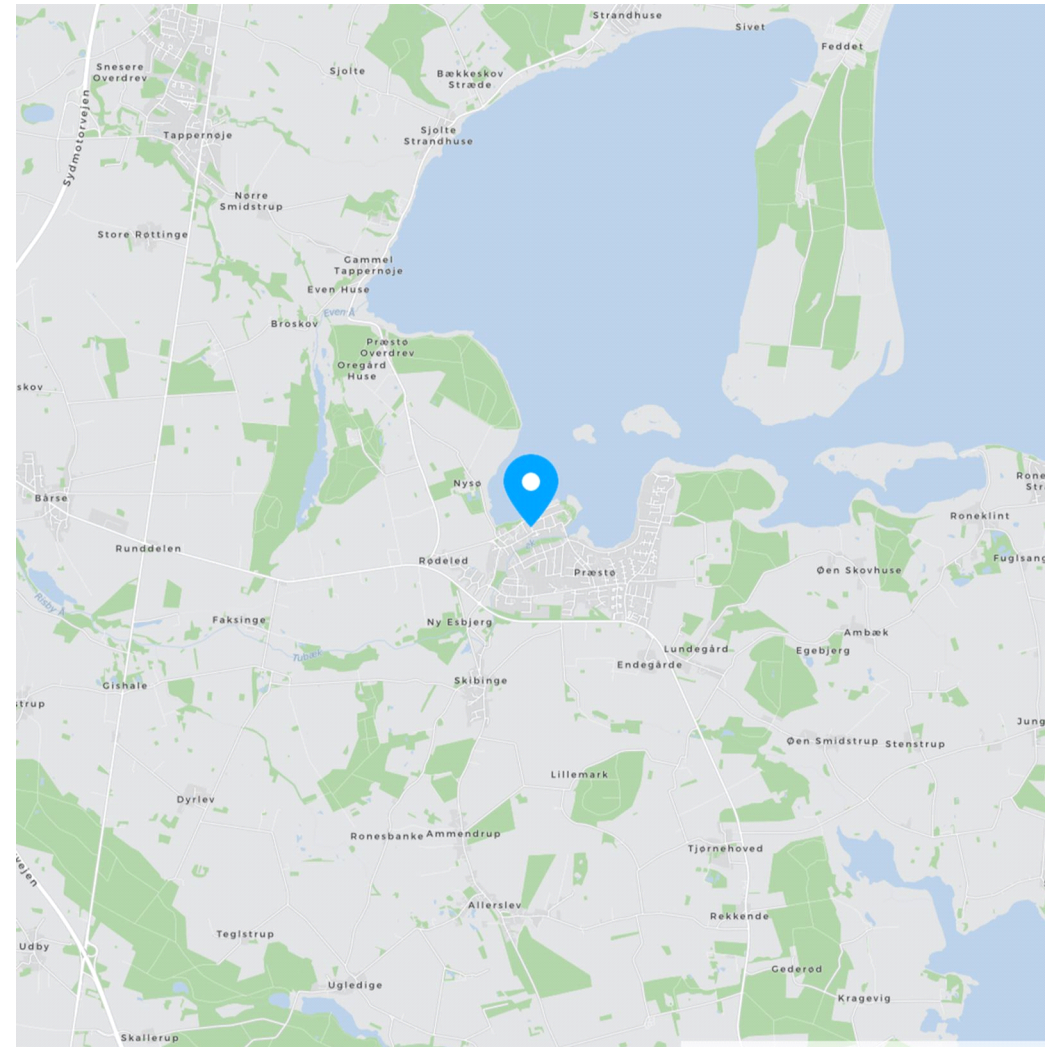
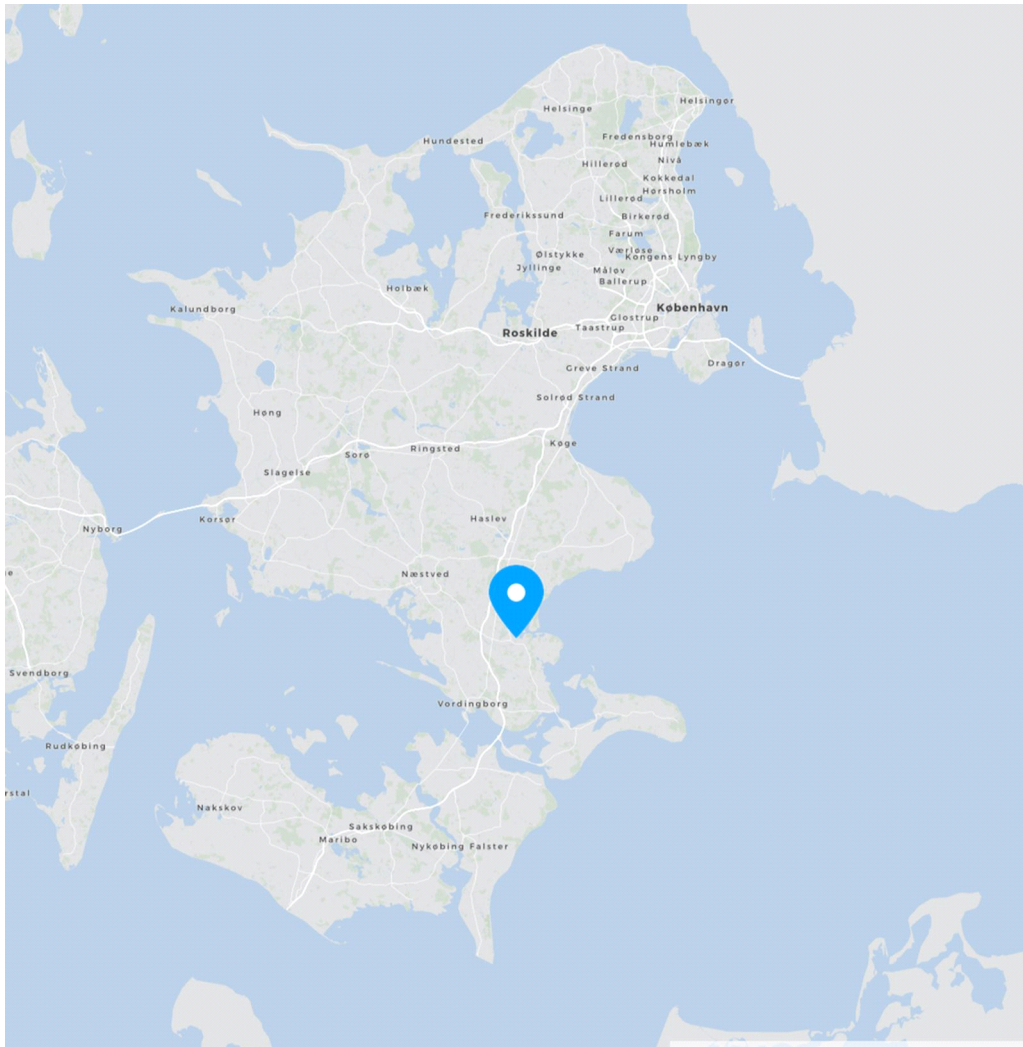


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Torvestræde 3, 2. 13., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4367
Ejerudgift/md.: kr. 3.123

Dato: 23.10.2025





Adresse: Torvestræde 3, 2. 13., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4367
Ejerudgift/md.: kr. 3.123

Dato: 23.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	103 Præstø Bygrunde
BFE-nr.:	285372
Ejl.nr.:	13
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1807/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.105.000 kr.
Grundværdi:	299.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	884.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	239.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	127 m ²
- heraf boligareal:	127 m ²
BBR-boligareal:	104 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	4 m ²
- Udhus:	4 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 07.11.1980 lbnr. 34921-28 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 28_AC-N_396
Nr. 2 lyst d. 10.07.1995 lbnr. 16538-28-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 28_AC-N_396
Nr. 4 lyst d. 07.12.2016 lbnr. 1007872601 Filnavn: 5218f9e8-238a-4e18-9a56-56a954eca422

Lokalplan C 16.00.02 Præstø Bymidte - Bebyggelsesprocenter
Lokalplan C 16.00.01 Præstø bymidte, bevaring og udvikling

Kommuneplan - Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan - Centerområde Bymidten
Kommuneplan - Planstrategi 2019

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk el-kogeplade med induktion, indbygningsovn, køleskab (integreret) og opvaskemaskine (integreret).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Torvestræde 3, 2. 13., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4367
Ejerudgift/md.: kr. 3.123

Dato: 23.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 7.000 Forbrug: kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
El-varme. Vand afregnes efter målere og opkræves af ejerforeningen udover de angivne fællesudgifter med månedlig a/c kr. 250. Energimærket angiver ikke et varmekorrigeret forbrug for den enkelte lejlighed, hvorfor dette ikke er oplyst.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan, hvor der er planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering i form af separatkloakering med planlagt ikrafttrædelse 2032.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Bevaringsværdig ejendom

Ejendommen er noteret som bevaringsværdig i SAVE-undersøgelse med en bevaringsværdi på: 6

Husdyr

Almindelige husdyr må holdes i mindre omfang, såfremt de ikke er til gene for andre beboere.

Udlejning

Udlejning er jf. vedtægter tilladt mod fremsendelse af genpart af lejekontrakt til administrator for godkendelse.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Torvestræde 3, 2. 13., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4367
Ejerudgift/md.: kr. 3.123

Dato: 23.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.508	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	3.229	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.024	Gebyr for overdragelse til EF/Administrator, inkl. moms	kr.	2.500
Ejerforening	kr.	26.608	I alt	kr.	1.206.550
Rottebekæmpelse	kr.	107	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		37.477			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.349 md./ 76.185 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.093 md./ 61.115 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 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: 22.10.2025
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: 1/2 - 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: Torvestræde 3, 2. 13., 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4367
Ejerudgift/md.: kr. 3.123

Dato: 23.10.2025

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
Realkredit Danmark/3% Obligationslån	Obligationslån	747.000	747.000	712.787	DKK	3	26.602	27,00	3,91			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 127/1528

Tinglyst fordelingstal: 127/1528

Adm. fordelingstal: 127/1528

Sikkerhed til e/f: 25.000 kr.

I form af: Anden hæftelse/Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Flot fællesareal i form af hyggeligt gårdmiljø og græsplæne, fælles vaskeri inkl. tørrerum (polet købes hos bestyrelsen) og fælles værkstedsrum. Brugsret til eget mindre udhus. Ejer har fast anvist parkeringsplads i gården. Ingen vicevært.

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.