



REAL

Egestræde 11, Skibinge, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	145
Kontantpris	1.900.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.968	Grund m2	2.480
Byggeår/ombygget	1974/2007	Energimærke	E

Sagsnr. **610-4449**

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: Egestræde 11, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.900.000

Sagsnr.: 610-4449
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 19.08.2025



Beskrivelse:

UNIK VILLA - ELEGANT HAVEANLÆG - STOR GARAGE

Såvel huset som udemiljøet her på Egestræde i Skibinge er noget ganske særligt. Der er tale om en villa fra 1974, som er tegnet og bygget af den tidligere ejer. Den unikke bolig byder på 145 kvadratmeter, og hertil følger 49 kvadratmeter i en velintegreret havestue. Sidstnævnte skaber en flydende overgang til ejendommens store, smukke haveanlæg, der grænser direkte op til grønne marker. Villaen ligger på en blind vej i et hyggeligt kvarter nær landsbyens gadekær. Den rolige beliggenhed kombineres med let adgang til de mange tilbud i Præstø, som er inden for cykelafstand. Turen dertil går via cykelsti, og efter cirka ti minutter når I gågaden.

Ejendommen bærer præg af løbende vedligehold, og det skal desuden nævnes, at hele stueplanet blev istandsat i 1992. Huset opvarmes ved brændefyr, oliefyr og pejs, og der er tillige to brændeovne og en luft-til-luft-varmepumpe.

Boligarealet er fordelt over to etager, og planløsningen kendetegnes af store, lyse rum. I stueplan kan I se frem til et stemningsfuldt spisekøkken, som går ud i ét med stuen. Det åbne opholdsmiljø har dekorativt stengulv og brændeovn samt to terrassedøre. Her er endvidere forbindelse til havestuen, hvis store glaspazier suppleres af to ovenlysvinduer. Foruden et bryggers og en entré inkluderer etagen et gæstetoilet, mens førstesalen indeholder et soveværelse, et badeværelse og endnu en stue. Sidstnævnte har muret pejs og loft til kip med synlige hanebånd, og der er adgang til en tagterrasse.

Den parklignende have er utrolig flot anlagt, og den er da også flere gange blevet fremvist for haveforeninger. Haveanlægget har forskellige terrasser og små solkroge samt et Juliana-drivhus fra 2020. Der er ligeledes et havehus og en fin havepavillon, hvorfra I har udsigt til landsbyens kirke.

Med til ejendommen følger derudover en stor muret dobbeltgarage, som har værksted.

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: Egestræde 11, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.900.000

Sagsnr.: 610-4449
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 19.08.2025



Køkken alrum



Køkken alrum



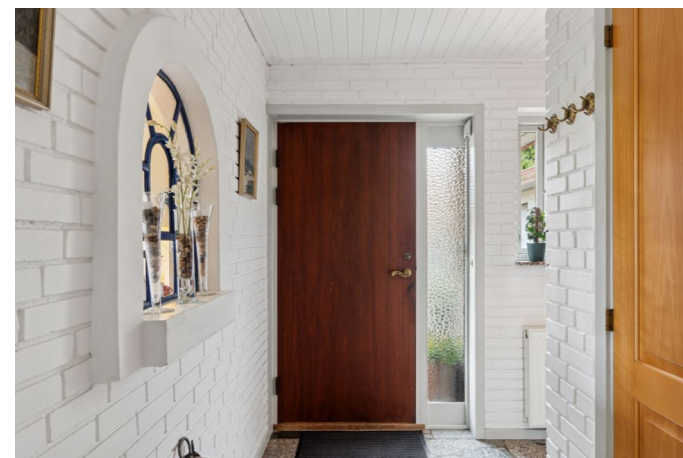
Køkken alrum



Gæstetoilet



Bryggers



Entre

Adresse: Egestræde 11, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.900.000

Sagsnr.: 610-4449
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 19.08.2025



Stue



Stue



Udestue



Udestue



Indendørs



Baghave

Adresse: Egestræde 11, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.900.000

Sagsnr.: 610-4449
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 19.08.2025



Dagligstue



Badeværelse



Soveværelse



Tagterrasse



Panoramaudsigt



Baghave

Adresse: Egestræde 11, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.900.000

Sagsnr.: 610-4449
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 19.08.2025



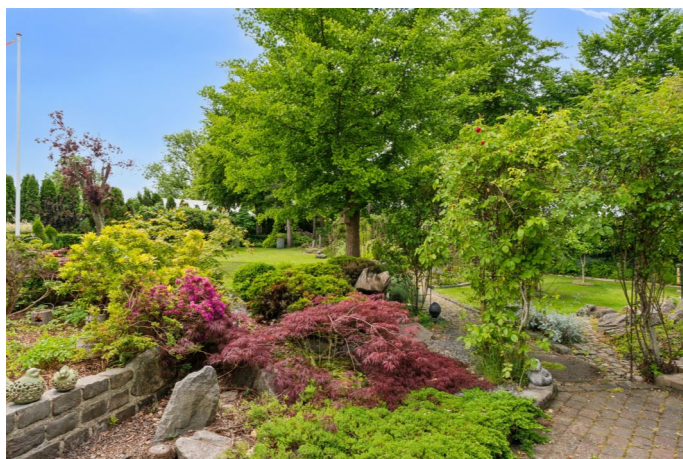
Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Baghave



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Egestræde 11, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.900.000

Sagsnr.: 610-4449
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 19.08.2025



Drivhus



Anneks



Baghave



Baghave



Terrasse



Baghave

Adresse: Egestræde 11, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.900.000

Sagsnr.: 610-4449
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 19.08.2025



Baghave



By



By



By



By



By

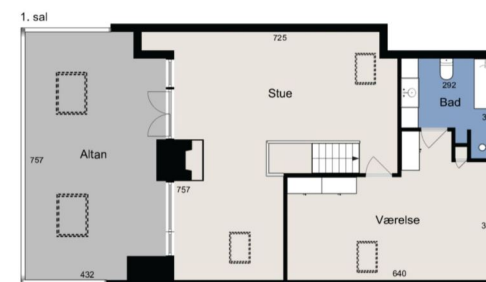
Adresse: Egestræde 11, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.900.000

Sagsnr.: 610-4449
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 19.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar

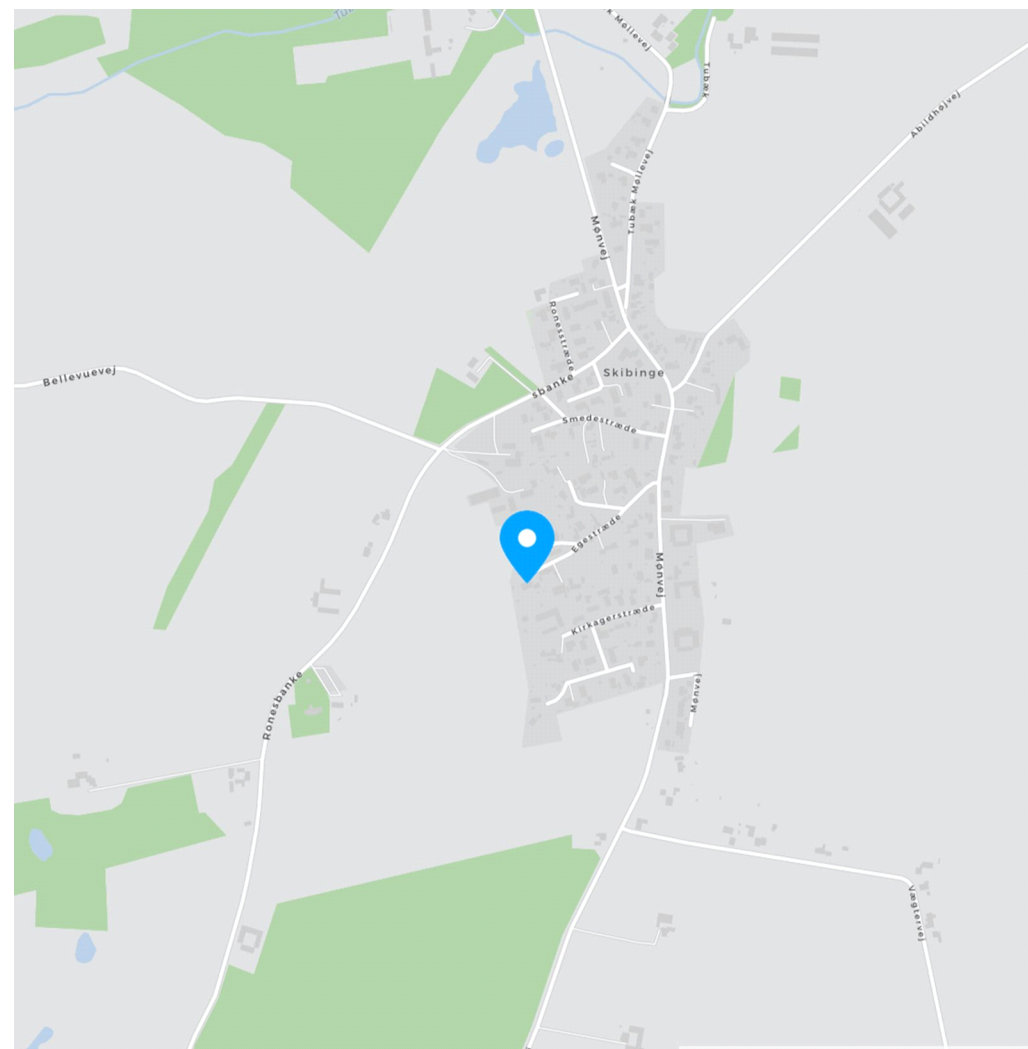
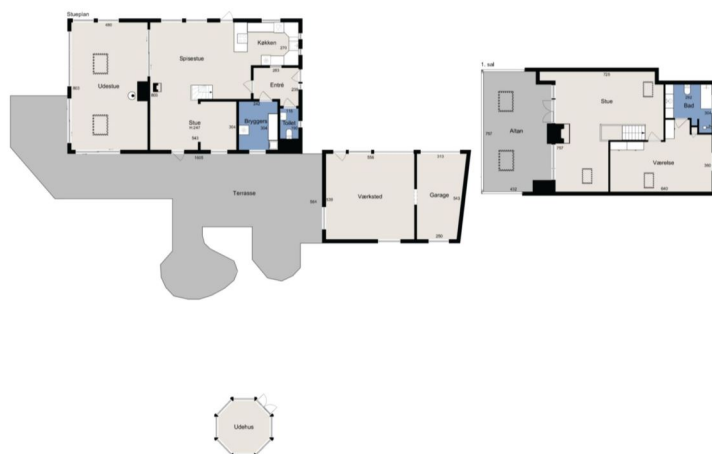


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Egestræde 11, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.900.000

Sagsnr.: 610-4449
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 19.08.2025

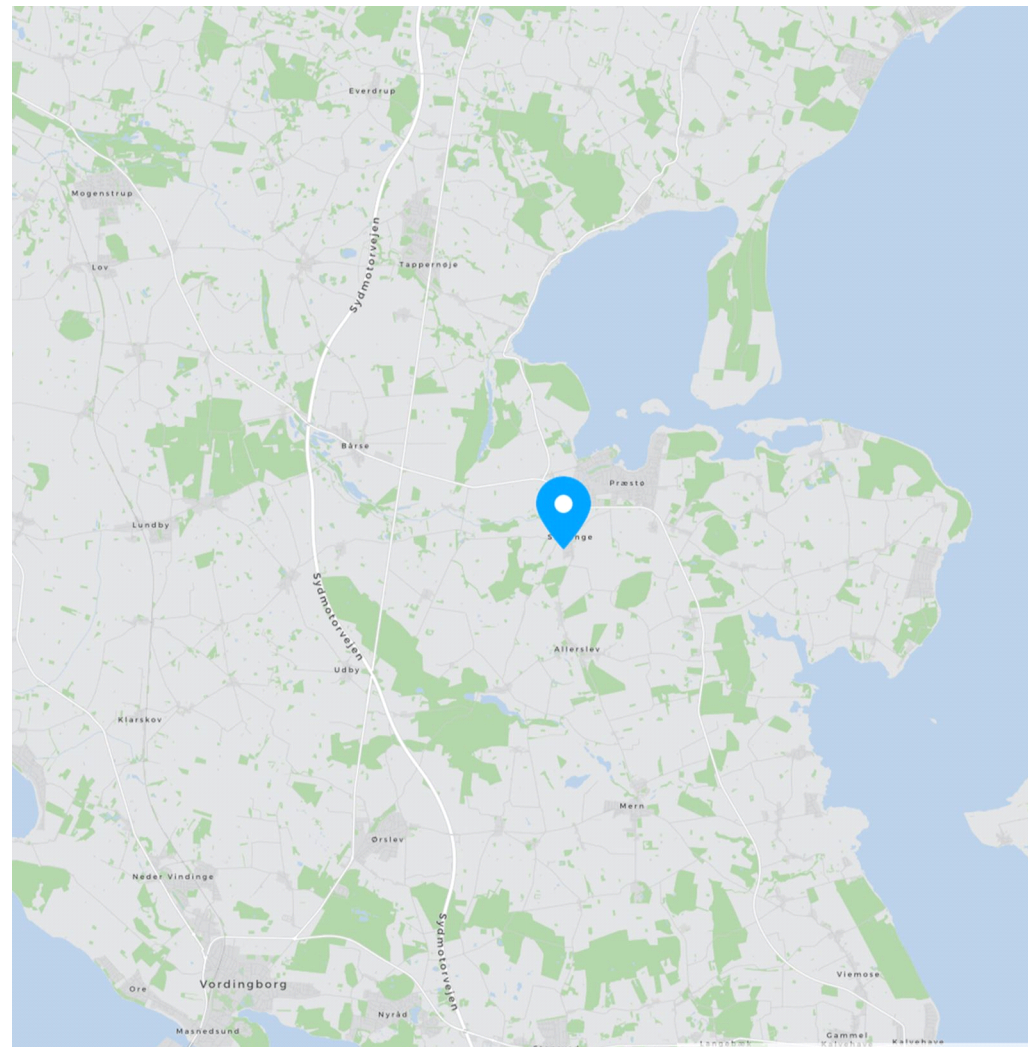
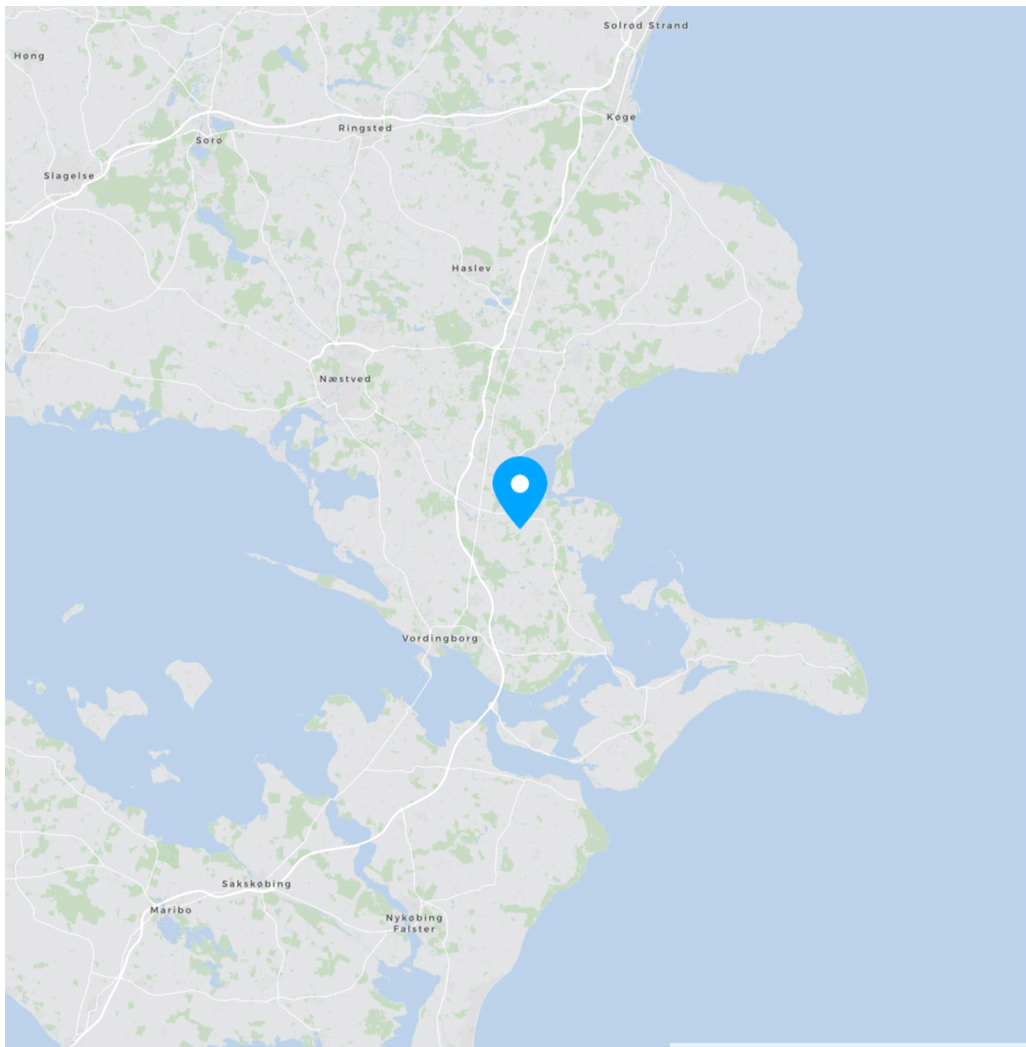


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Egestræde 11, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.900.000

Sagsnr.: 610-4449
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 19.08.2025





Adresse: Egestræde 11, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.900.000

Sagsnr.: 610-4449
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 19.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	62 b Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.:	2548568
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Olje-/brændefyr
Opført/ombygget år:	1974/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.258.000 kr.
Grundværdi:	627.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.006.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	501.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	2.480 m ²
Boligareal i alt:	145 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	64 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	49 m ²
Garage:	36 m ²
Udhus:	51 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. 18.12.2008 lbnr. 28721-28 Tillægstekst Dok om fælles mur med 62 B
smst. mv Filnavn: 28_AE-N_670

Lokalplan: 57 Skibinge by

Kommuneplan: 2022-2034

Kommuneplan: L 03.09 Landsby Skibinge

Kommuneplan: Planstrategi 2019

Nr. 1 lyst d. 18.12.2008 lbnr. 28721-28 Tillægstekst Dok om fælles mur med 62 B
smst. mv Filnavn: 28_AE-N_670

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk kogeplade, indbygningsovn, emhætte, køleskab, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler, markise og flagstang.
Trappelift medfølger ikke i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Egestræde 11, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.900.000

Sagsnr.: 610-4449
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 19.08.2025

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 police

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 25.500 Forbrug: 1.346,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Olie-/brændefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: 2 x brændeovn + pejs + varmepumpe luft/luft
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Oliefyr, brændefyr, MORSØ 1126 brændeovn i stue (2022), brændeovn i udestue (før 2003), pejs og luft-til-luft varmepumpe. Gulvvarme i udestue og badeværelse på 1. sal. Jf. energimærke er der beregnet et samlet varmemeforbrug på 1.346 liter fyringsolie, 8 m³ brænde og 1.812 kWh el.

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 E.

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.

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.

Varmeplaner

Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af individuel varmeforsyning.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er beliggende i et nitratfølsomt indvindingsområde.

Lettere forurening

Ejendommen er beliggende i et område klassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.



Adresse: Egestræde 11, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.900.000

Sagsnr.: 610-4449
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 19.08.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.133	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.900.000
Grundskyld	kr.	6.772	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.080
Husforsikring	kr.	6.048	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.489			
Skorstensfejning	kr.	1.662	I alt	kr.	1.922.330
Rottebekæmpelse	kr.	165	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.		
Skibinge Gadelys Laug	kr.	350			
Ejerudgift i alt 1 år		23.618			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.330 md./ 123.966 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.200 md./ 98.401 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: 19.08.2025
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: Egestræde 11, Skibinge, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.900.000

Sagsnr.: 610-4449
Ejerudgift/md.: kr. 1.968

Dato: 19.08.2025

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

Grundejerforening el.lign.: 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.