



REAL

Hestehavevej 58, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	141
Kontantpris	2.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.712	Grund m2	685
Byggeår/ombygget	1959/2006	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4245**

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: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

På Hestehavevej 58 får I en superflot villa fra 1959 på en af Præstøs mest populære adresser med kort afstand til den gamle bydels butikker og romantiske huse. Etplansvillaen er på 141 m² og ligger med udsigt over Præstø Fjord. Til ejendommen er der desuden tinglyst ret til at benytte det foranliggende grundstykke, så I kan sætte jolle i vandet.

Fra denne vej ud til vandet er I tæt på stort set alt i Præstø, da I både kan gå til Børnehuset Tusindfryd og Præstø Skole inden for en kilometer, og i samme afstand har I offentlig transport, bibliotek samt smuk natur og flere legepladser. Med kysten ud til Præstø Fjord og Præstø Havn i gåafstand kan I også nemt nyde godt af byens naturskønne placering og de mange aktiviteter i løbet af året.

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: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 29.01.2026

INDFLYTNINGSKLAR - VANDUDSIGT

På Hestehavevej 58 får I en superflot villa fra 1959 på en af Præstøs mest populære adresser med kort afstand til den gamle bydels butikker og romantiske huse. Etplansvillaen er på 141 m² og ligger med udsigt over Præstø Fjord. Til ejendommen er der desuden tinglyst ret til at benytte det foranliggende grundstykke, så I kan sætte jolle i vandet.

Villaen er moderne indrettet med et stort køkken-alrum i forlængelse af stuen. Køkkenet er stilfuldt med blå fronter, ny håndvask fra 2024 og træbordplade, hvortil brændeovnen skaber varme og rar stemning i opholdsrummet. Den gode loftshøjde, det lyse trægulv og de to udgange til haven sikrer derudover et rart lys til både spiseområdet og sofahjørnet.

Hjemmet rummer tre fine værelser, hvilket gør det muligt for eksempel at indrette børneværelser eller hjemmekontor. Familiens praktiske pligter kan dertil nemt klares i bryggerset, som ligger ved siden af badeværelset, hvor brusenichen har nyt armatur fra 2024.

I haven finder I flere dejlige terrasseområder på forskellige sider af villaen, så I altid kan få sol og læ i løbet af dagen. Fra den store træterrasse ved den sydvestvendte side kan man endda skimte udsigten til vandet. På bagsiden af ejendommen er der drivhus og en fin græsplæne med forskellig beplantning.

Fra denne vej ud til vandet er I tæt på stort set alt i Præstø, da I både kan gå til Børnehuset Tusindfryd og Præstø Skole inden for en kilometer, og i samme afstand har I offentlig transport, bibliotek samt smuk natur og flere legepladser. Med kysten ud til Præstø Fjord og Præstø Havn i gåafstand kan I også nemt nyde godt af byens naturskønne placering og de mange aktiviteter i løbet af året.

Adresse: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

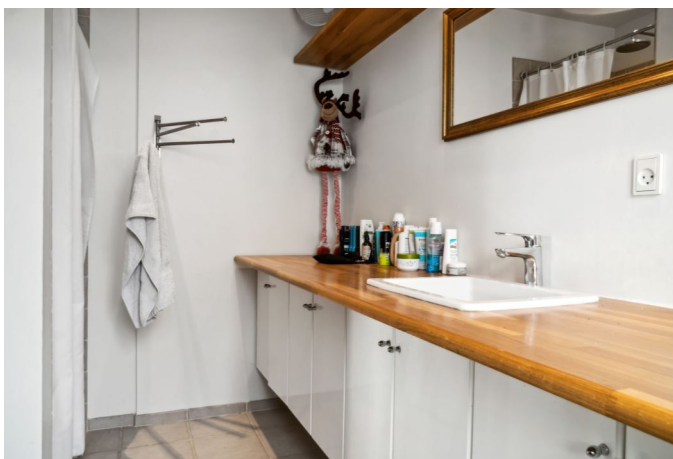
Dato: 29.01.2026



Adresse: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

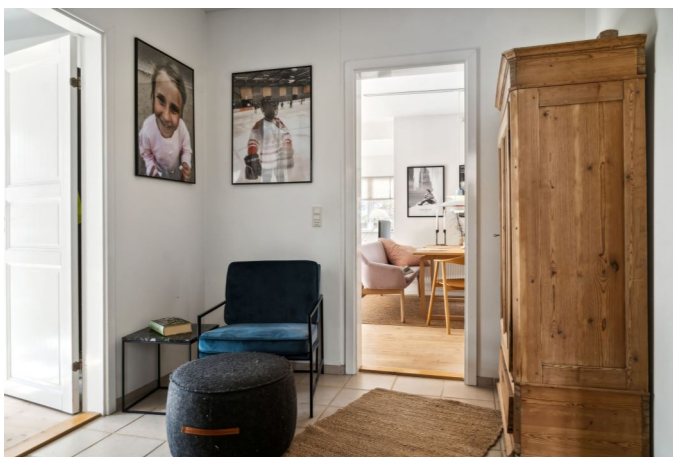
Dato: 29.01.2026



Adresse: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 29.01.2026



Adresse: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 29.01.2026



Adresse: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

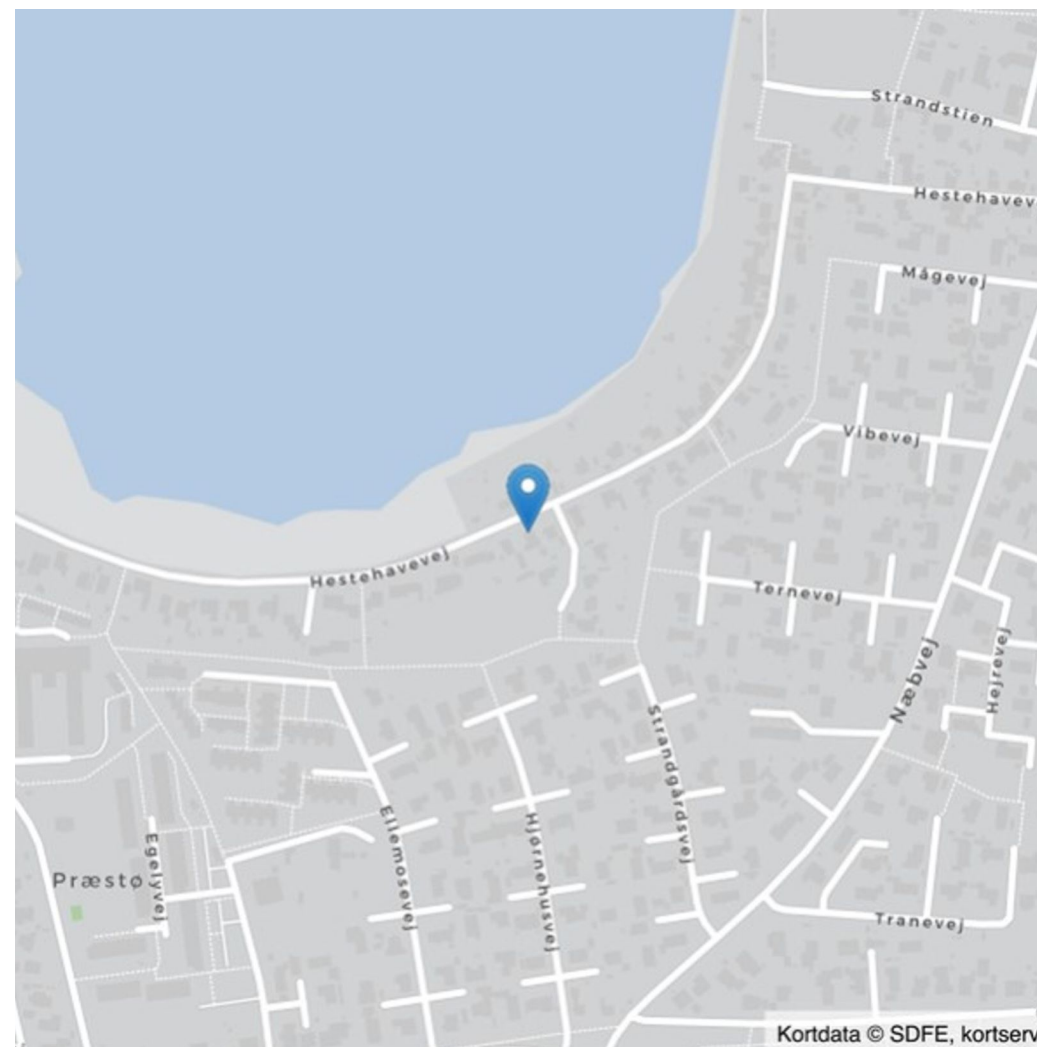
Dato: 29.01.2026



Adresse: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 29.01.2026

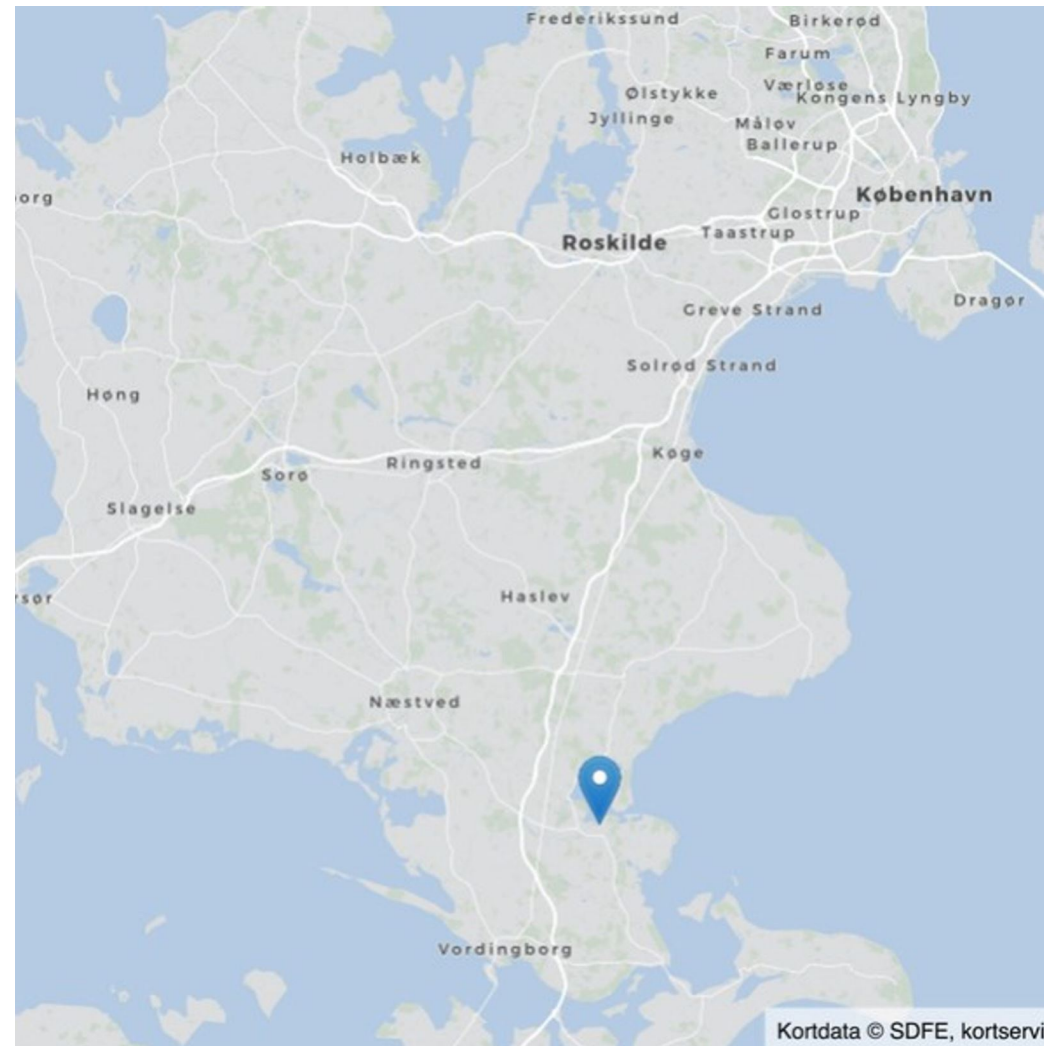
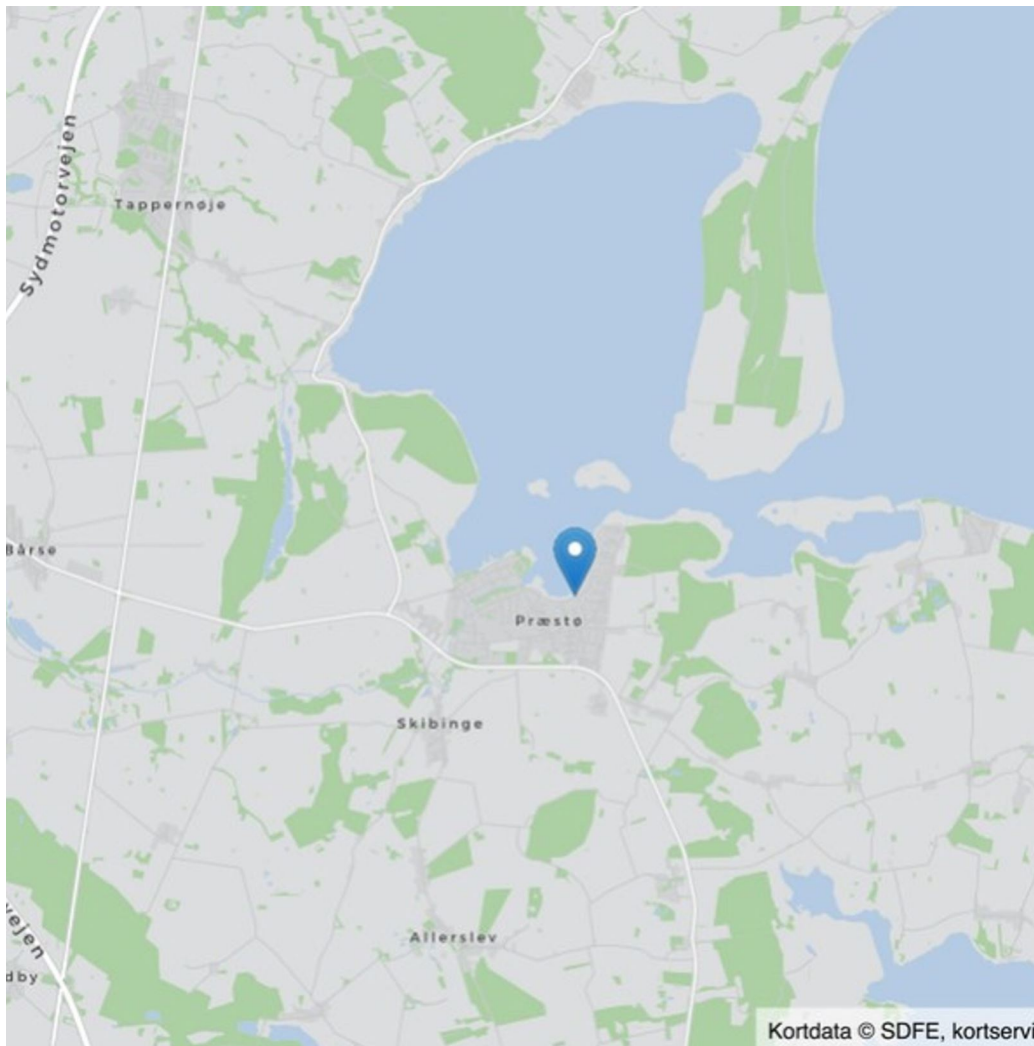


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 29.01.2026





Adresse: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	16 bx Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.:	2547829
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1959/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.298.000 kr.
Grundværdi:	1.291.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.838.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.032.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	685 m ²
Boligareal i alt:	141 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	30 m ²
Drivhus:	10 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. 12.04.1917 lbnr. 949406-28 Tillægstekst Dok om jagtpassageret mv
Nr. 2 lyst d. 29.04.1939 lbnr. 949407-28 Tillægstekst Dok om vandværk mv,
Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Ikke til hinder for prioritering Servituten findes ikke i akten. Bestilles på Landsarkivet/Rigsarkivet. Udtagelsesdato 12.09.1967 el. 01.03.1970 el. 06.03.1970 - Filnavn: 28_C-P_546
Nr. 3 lyst d. 18.02.1959 lbnr. 949408-28 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om byggelinier mv

Kommuneplan: B 16.08 Boligområde Christinelund
Nr. 1 lyst d. 12.04.1917 lbnr. 949406-28 Tillægstekst Dok om jagtpassageret mv
Nr. 2 lyst d. 29.04.1939 lbnr. 949407-28 Tillægstekst Dok om vandværk mv,
Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Ikke til hinder for prioritering Servituten findes ikke i akten. Bestilles på Landsarkivet/Rigsarkivet. Udtagelsesdato 12.09.1967 el. 01.03.1970 el. 06.03.1970 - Filnavn: 28_C-P_546
Nr. 3 lyst d. 18.02.1959 lbnr. 949408-28 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om byggelinier mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Whirlpool dybfryser, Blomberg køleskab, Bosch opvaskemaskine, LG vaskemaskine, Blomberg tørretumbler, Gram induktionskomfur og alle havemøbler og udstyr(værktøj og græsslåmaskine) samt køkkenmøbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Privatsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Privatsikring A/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Sælgers seneste årsforbrug af naturgas var på kr. 6.481,67.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, 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.



Adresse: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.376	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	13.943	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.715
Husforsikring	kr.	5.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	3.631	I alt	kr.	2.922.965
Skorstensfejning	kr.	531	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.	63			

Ejerudgift i alt 1 år

32.544

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.546 md./ 186.552 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.682 md./ 152.185 år v/24,50%
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: 29.01.2026
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: 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: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 29.01.2026

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 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.