

Dyrlevvej 14, 4720 Præstø

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**204**
Kontant	**5.995.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.421**	Grund m^2	**8.864**
Byggeår	**2007**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **610-4543**

RealMæglerne Kim K. Pedersen
Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
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: Dyrlevvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 610-4543
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 08.11.2026



GENNEMFØRT MURERMESTERVILLA MED STORSLÅET MARKUDSIGT

På en 8.864 kvadratmeter stor grund omgivet af åbne marker finder I denne murermestervilla fra 2007. Ejendommen rummer en fuldt funktionel ekstra lejlighed på cirka 120 kvadratmeter, hvilket gør den oplagt, hvis I eksempelvis er to familier eller flere generationer, der ønsker at samles. Grundens størrelse giver jer ligeledes mulighed for at have hestehold, ligesom ejendommen giver mulighed for flexboligstatus.

I bosætter jer ugeneret i rolige landsbyomgivelser med naboer i nærheden og en fri udsigt over landskabet. På trods af de landlige omgivelser har I ikke langt til hverdagens gøremål, hvor alt, I skal bruge, er at finde i landsbyerne rundt om. Og hvad I ikke finder der, kan I tilgå i Præstø, der ligger bare fem kilometer herfra. Samtidig skal det fremhæves, at turen til København kun tager en time.

Facaden er veludført med fine gesimser, og boligen er opført med flere karakteristiske detaljer, heriblandt et tag med glaserede, sorte tegl. Huset er velisoleret, og varmen klares via en nyere luft-til-vand-varmeløsning kombineret med gulvvarme.

Køkkenet ligger i åben forbindelse med alrummet og skaber en åben og luftig indretning med plads til at samles. Herfra kan I trække jer tilbage til den tilstødende stue, hvor det især er lysindfaldet, der slår tonen an. I alrummet binder en muret, rund vindeltrappe elegant etagerne sammen.

På førstesalen træder I op på et stort repos, der fordeler tre værelser og et badeværelse, mens to hemse giver jer ekstra disponibel plads. I stueplan råder I over endnu et badeværelse. Den ekstra boligdel er indrettet med fuldt funktionelt køkken og bryggers, meget stor stue, et værelse og et badeværelse. I samme bygning er en garage integreret.

Udenfor kan I opholde jer på flisearealerne omkring huset eller i haven, der trods den store grund er anlagt, så den er ugeneret og nem at holde. Ejendommen fuldendes af en ærtestensbelagt gårdsplads.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Dyrlevvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 610-4543
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 08.11.2026



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Spisestue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Dyrlevvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 610-4543
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 08.11.2026



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Entre



Entre

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Dyrlevvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 610-4543
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 08.11.2026



Repos



Repos



Repos



Udsigt



Badeværelse 1. sal



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Dyrlevvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 610-4543
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 08.11.2026



Soveværelse



Udsigt



Værelse



Værelse



Stue i lejlighed



Stue i lejlighed

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Dyrlevvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 610-4543
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 08.11.2026



Badeværelse i lejlighed



Badeværelse i lejlighed



Soveværelse i lejlighed



Køkken/bryggers i lejlighed



Køkken/bryggers i lejlighed



Set fra vejen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Dyrlevvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 610-4543
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 08.11.2026



Set fra vejen



Udendørs



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven

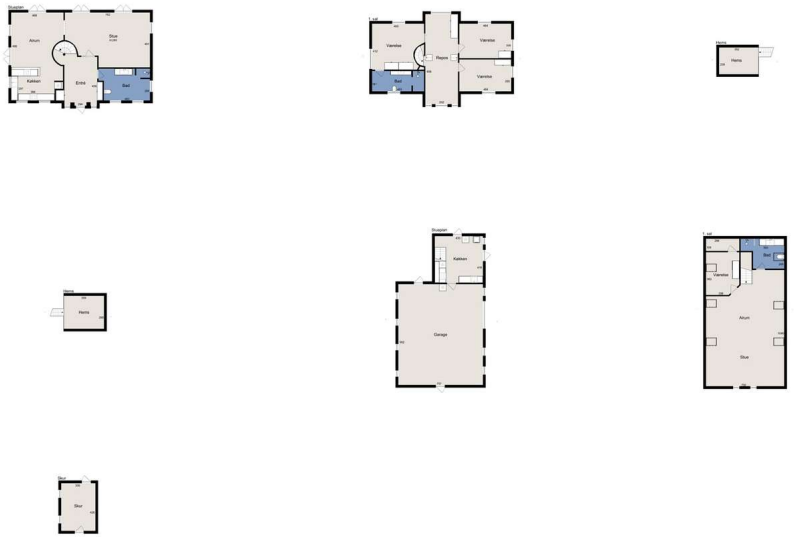
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Dyrlevvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.995.000

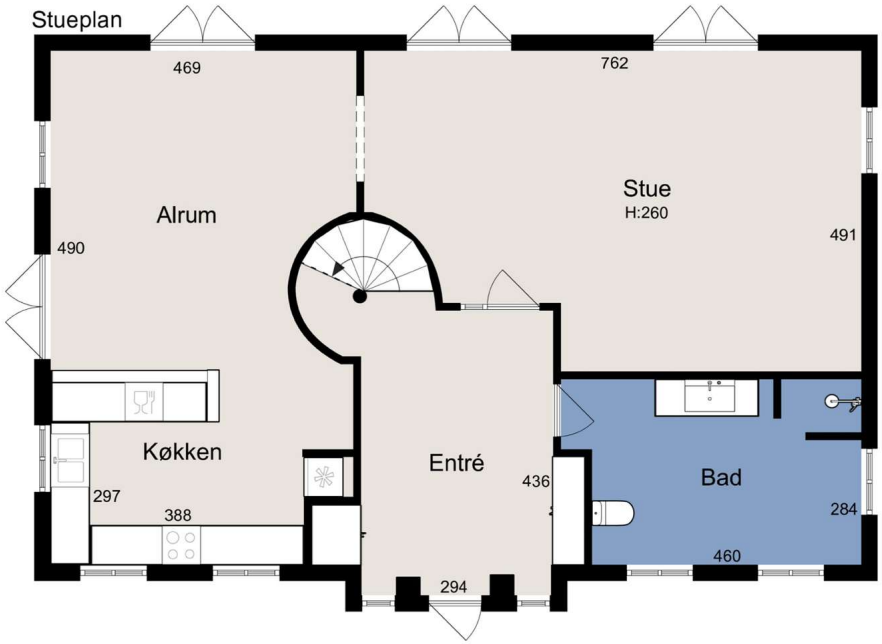
Sagsnr.: 610-4543
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 08.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

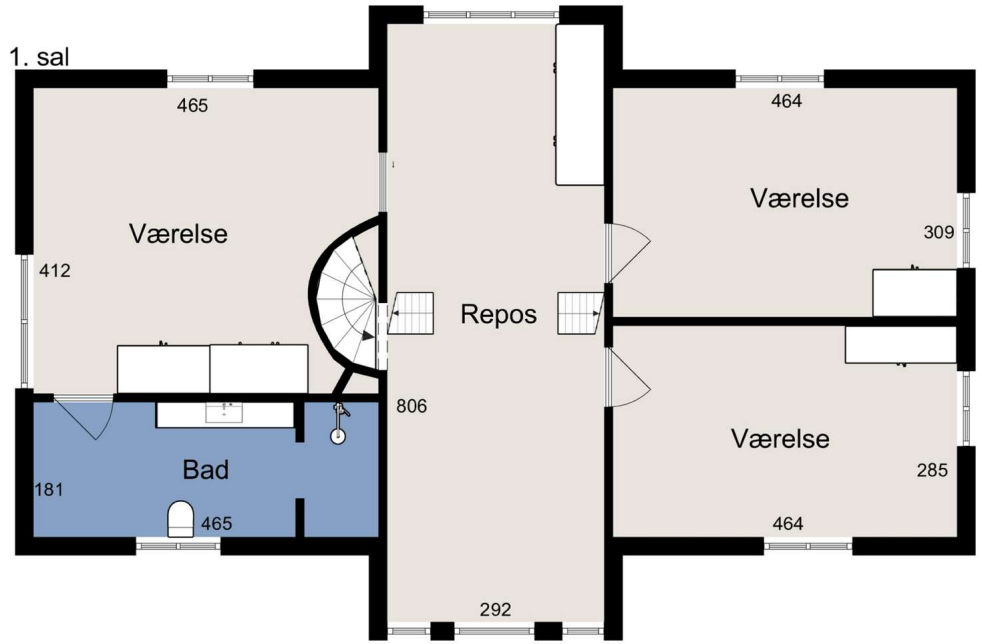
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Dyrlevvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.995.000

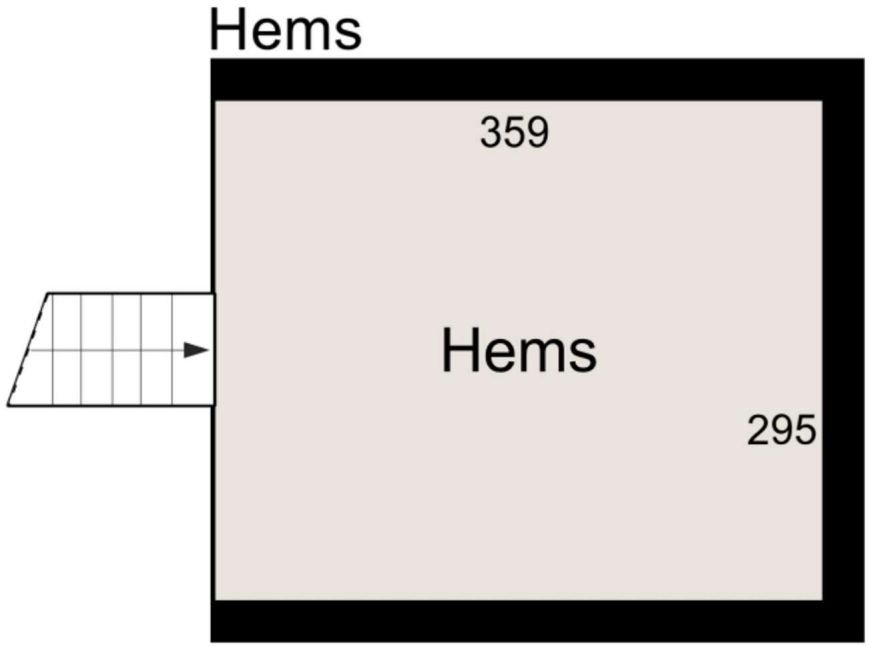
Sagsnr.: 610-4543
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 08.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Øverste plan

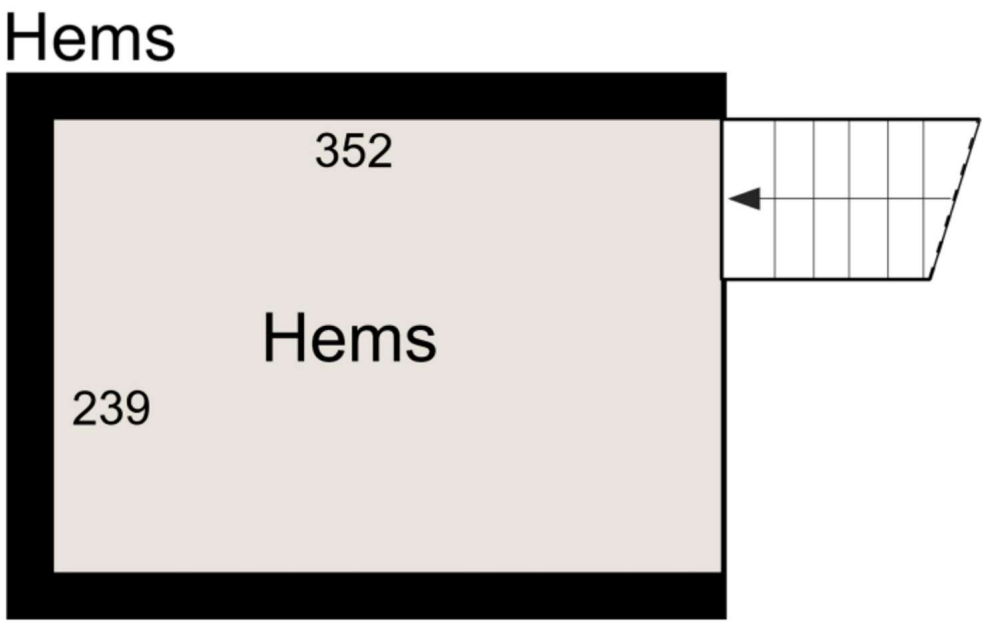
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Dyrlevvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.995.000

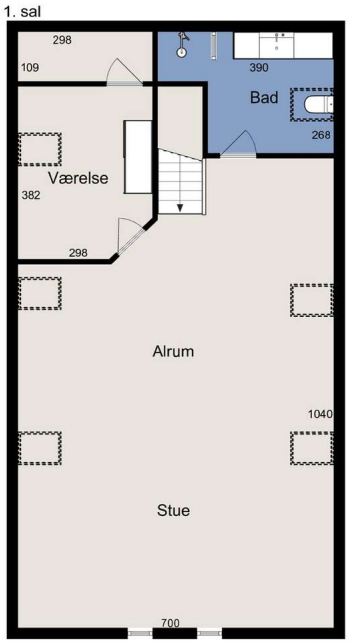
Sagsnr.: 610-4543
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 08.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Nederste plan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

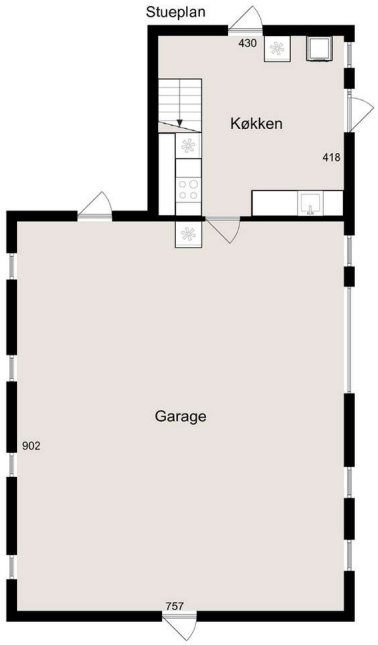
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Dyrlevvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.995.000

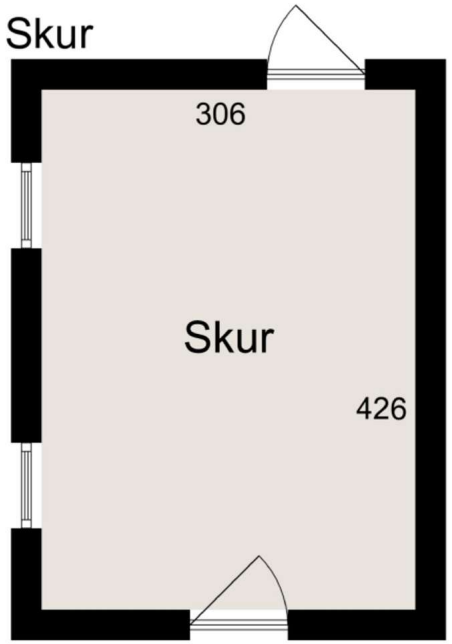
Sagsnr.: 610-4543
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 08.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

Anneks

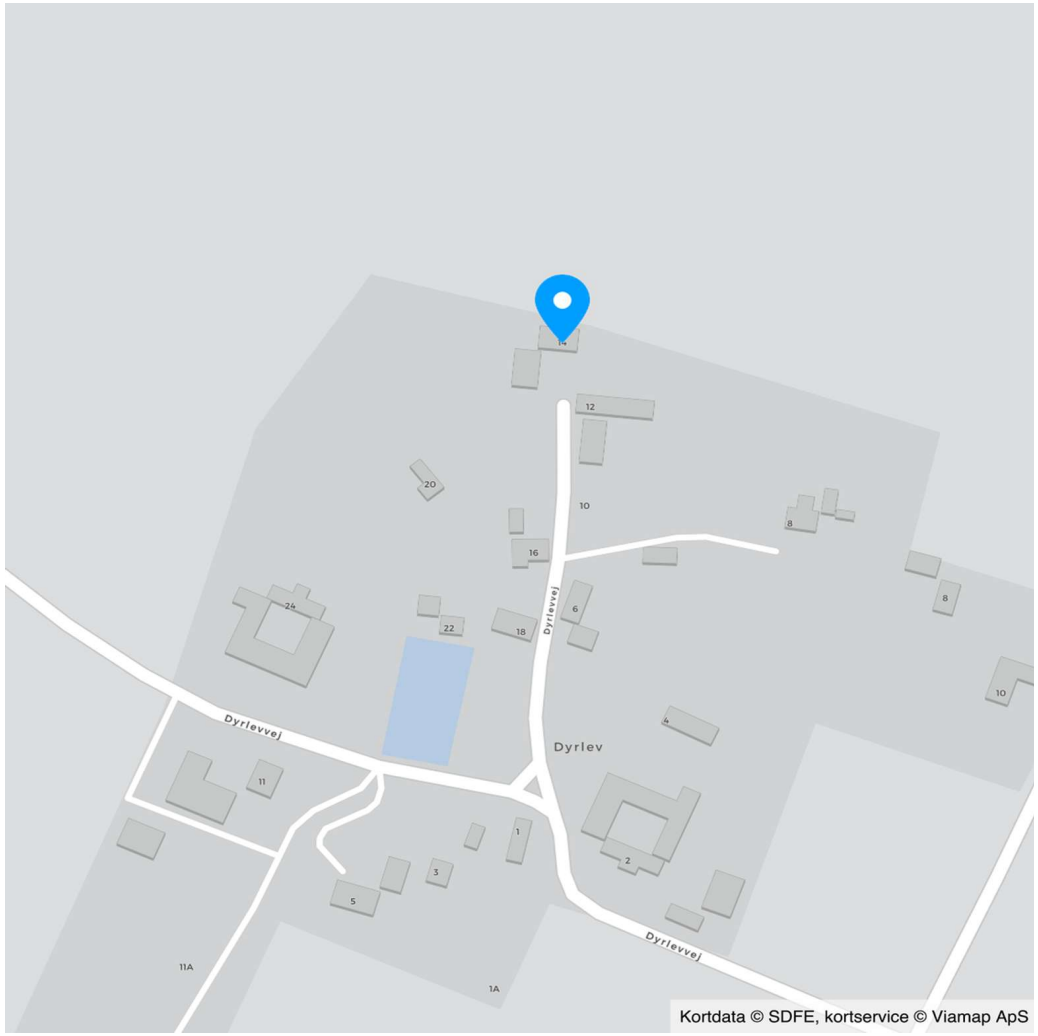
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

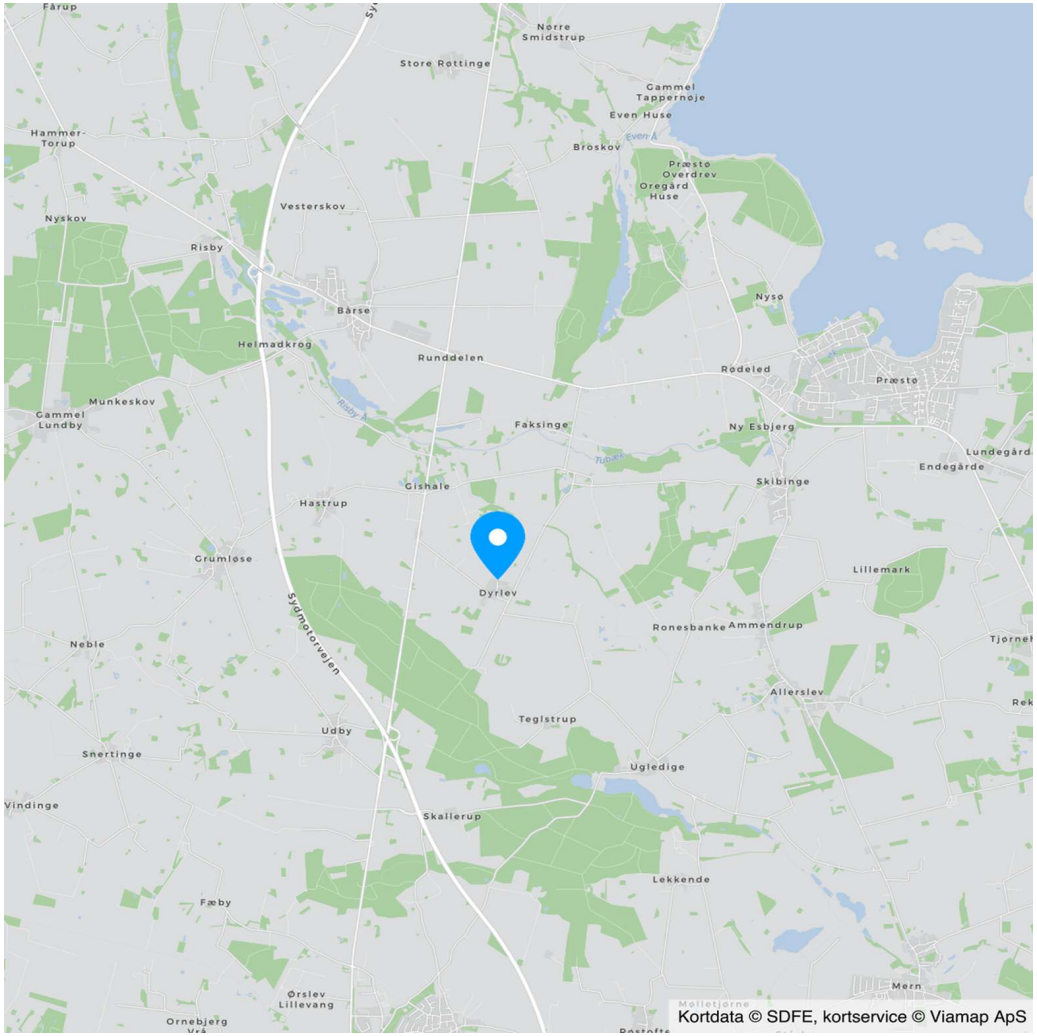
RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Dyrlevvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 610-4543
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 08.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Dyrlevvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 610-4543
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 08.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	15a Dyrlev By, Beldringe
BFE-nr.:	2541605
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.396.000
Grundværdi:	725.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.916.800
Grundlag for grundskyld:	580.000

Arealer**

Grundareal:	8.864 m^2
Boligareal i alt:	204 m^2

Øvrige arealer:

Udhus:	116 m^2

** 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
- Nr. 1: 01.08.1907 - Dok om jagtpassageret mv

Planer
Kommuneplan - Planstrategi 2019
Lokalplan 73 - Landsbyen Dyrlev

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

, Køleskab (Samsung), Kogeplade (Schott Ceran), Ovn (Blomberg), Opvaskemaskine (Asko), Fryser (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Dyrlevvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 610-4543
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 08.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.900 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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.

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 "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdig ejendom
Ejendommen er jf. SAVE noteret som bevaringsværdig med bevaringsværdi på 4 for bygning 2.

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med særlige 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.

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Dyrlevvej 14, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 610-4543
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 08.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.776
Grundskyld	kr.	7.830
Ejendomsbidrag	kr.	3.947
Forsikring (anslået)	kr.	7.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.053

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.437
I alt	kr.	6.047.287

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Dyrlevvej 14, 4720 Præstø Kontantpris: kr. 5.995.000	Sagsnr.: 610-4543 Ejerudgift/md.: kr. 2.421	Dato: 08.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 1.206.000
Nr. 3: hovedstol kr. 942.548
Nr. 4: hovedstol kr. 915.000
Nr. 5: hovedstol kr. 253.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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