

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue rectangular background.

## Kirsebærvej 10, 4720 Præstø

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>147</b>
Kontant	<b>2.250.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.309</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>828</b>
Byggeår	<b>1979</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **610-4585**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / [www.realmæglerne.dk/præstø](http://www.realmæglerne.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: Kirsebærvej 10, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 610-4585  
Ejerudgift/md.: kr. 2.309

Dato: 02.04.2026



## VILLA PÅ LUKKET VEJ NÆR FJORD OG BADEBRO

I Præstø står denne etplansvilla nu klar til nye ejere, og der er tale om et ideelt hjem for børnefamilien. Huset er på 147 m<sup>2</sup>, og der er blandt andet etableret hele fire værelser. Samlingspunktet er en stor stue med et lækkert, åbent HTH-køkken, som er fra 2024.

Ejendommen ligger på en lukket vej i et naturskønt og attraktivt kvarter. Fra den fredelige adresse er der få hundrede meter til fjorden og til et stort, grønt fællesområde, der har bade- og badebro. Som endnu et plus har I gåafstand til centrum, som byder på handelsstrøg, spisesteder, kulturtilbud og lystbådehavn. Skoler og daginstitutioner er ligeledes inden for rækkevidde, så hverdagen bliver nem og bekvem.

Villaen er fra 1979, og den er opført let hævet i terrænet, hvilket giver et fint kig over nabolaget. Boligens varmekilder tæller en effektiv brændeovn og en luft-til-vand-varmepumpe, som kom til i slutningen af 2022. De fire værelser er placeret i en separat værelsesafdeling sammen med et badeværelse og et gæstetoilet. Det velholdte badeværelse har både muret bruseniche og nedsænket spabadekar samt dobbelt håndvask. Stuen er lys og luftig og har store vinduespartier. Der er som sagt også brændeovn, og både her og ved køkkensektionen er der terrassedør til udemiljøet.

Det rummelige køkken er udført med grebsfrie, hvide elementer og integreret spisesed. Køkkenet har god opbevarings- og arbejdsplads samt Siemens-hvidevarer fra 2024. Afslutningsvis indeholder huset et funktionelt bryggers, der tillige fungerer som hjemmets entré.

Haven er anlagt, så der uanset sæsonen altid er noget kønt at se på. Den frodige beplantning inkluderer såvel bærbuske som frugttræer, og det lune vejr kan nydes på de to terrasser, som vender perfekt i forhold til solen. Med til ejendommen følger endvidere en muret garage, der er på 25 m<sup>2</sup>.

### 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: Kirsebærvej 10, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 610-4585  
Ejerudgift/md.: kr. 2.309

Dato: 02.04.2026



Moderniseret badeværelse med spabad



Moderniseret badeværelse med bruseniche



Moderniseret gæstetoilet



Stue med udgang til terrasse



Stue med brændeovn



Stue med brændeovn

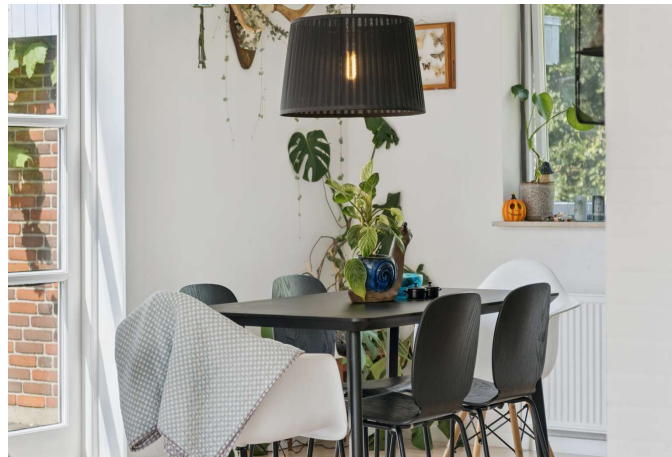
Adresse: Kirsebærvej 10, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 610-4585  
Ejerudgift/md.: kr. 2.309

Dato: 02.04.2026



Åbent køkken med spiseplads



Spiseplads



Moderniseret åbent køkken



Flot og moderne køkken



Køkken med hvidevarer



Bryggers

Adresse: Kirsebærvej 10, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 610-4585  
Ejerudgift/md.: kr. 2.309

Dato: 02.04.2026



Soveværelse



Soveværelse med skabsvæg



Værelse



Værelse



Fordelingsgang



Terrasse

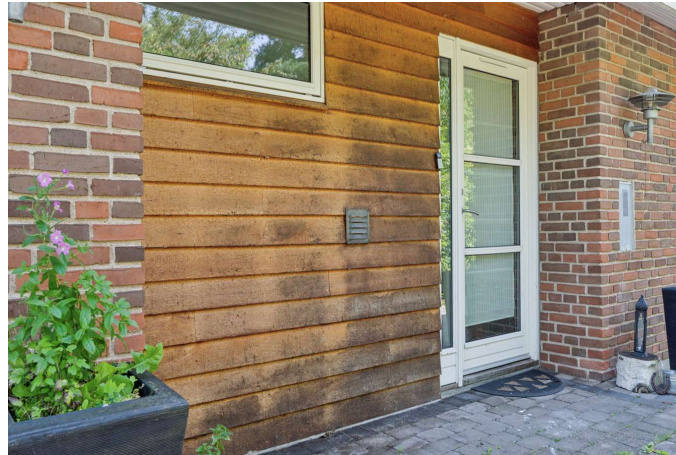
Adresse: Kirsebærvej 10, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 610-4585  
Ejerudgift/md.: kr. 2.309

Dato: 02.04.2026



Bolig med aften hygge



Indgangsparti



Parcelhuset



Dejlig muret garage



Terrasse



Terrasse

Adresse: Kirsebærvej 10, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 610-4585  
Ejerudgift/md.: kr. 2.309

Dato: 02.04.2026



Have



Ejendommen



Luftfoto over købstaden Præstø

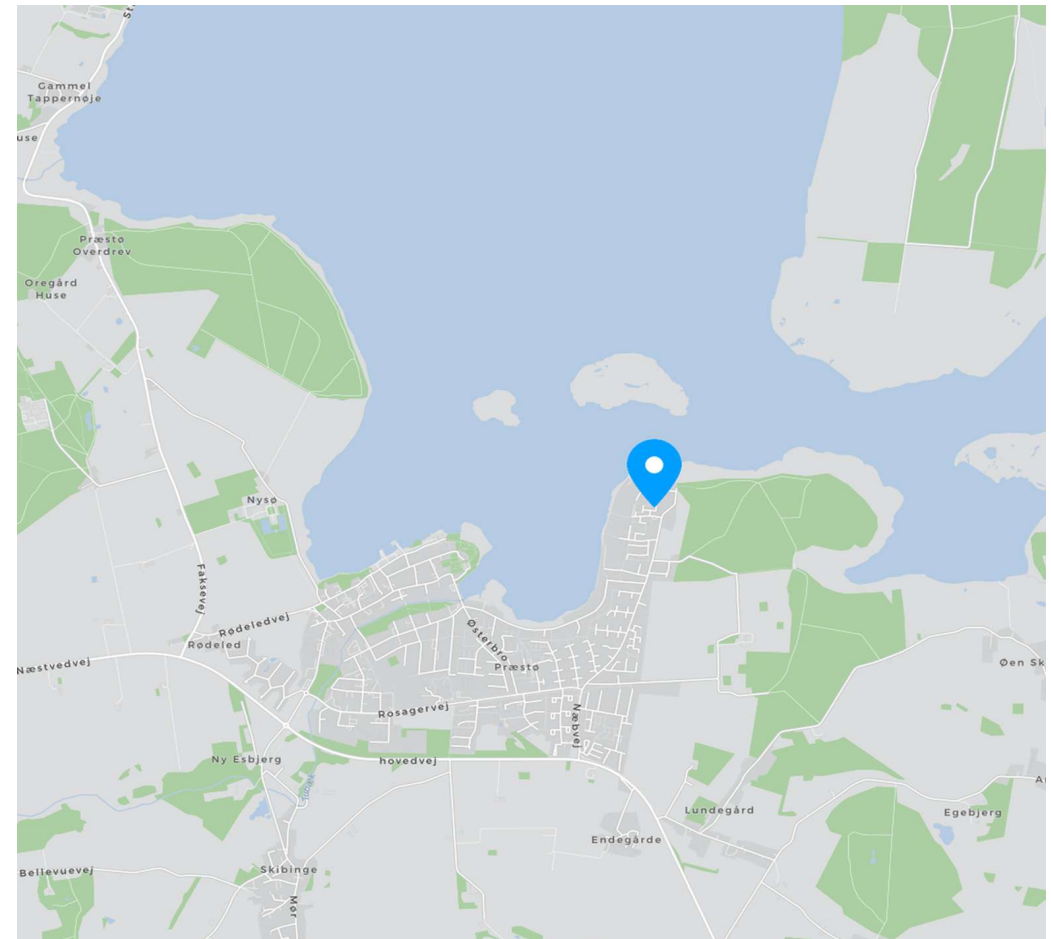
Adresse: Kirsebærvej 10, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 610-4585  
Ejerudgift/md.: kr. 2.309

Dato: 02.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

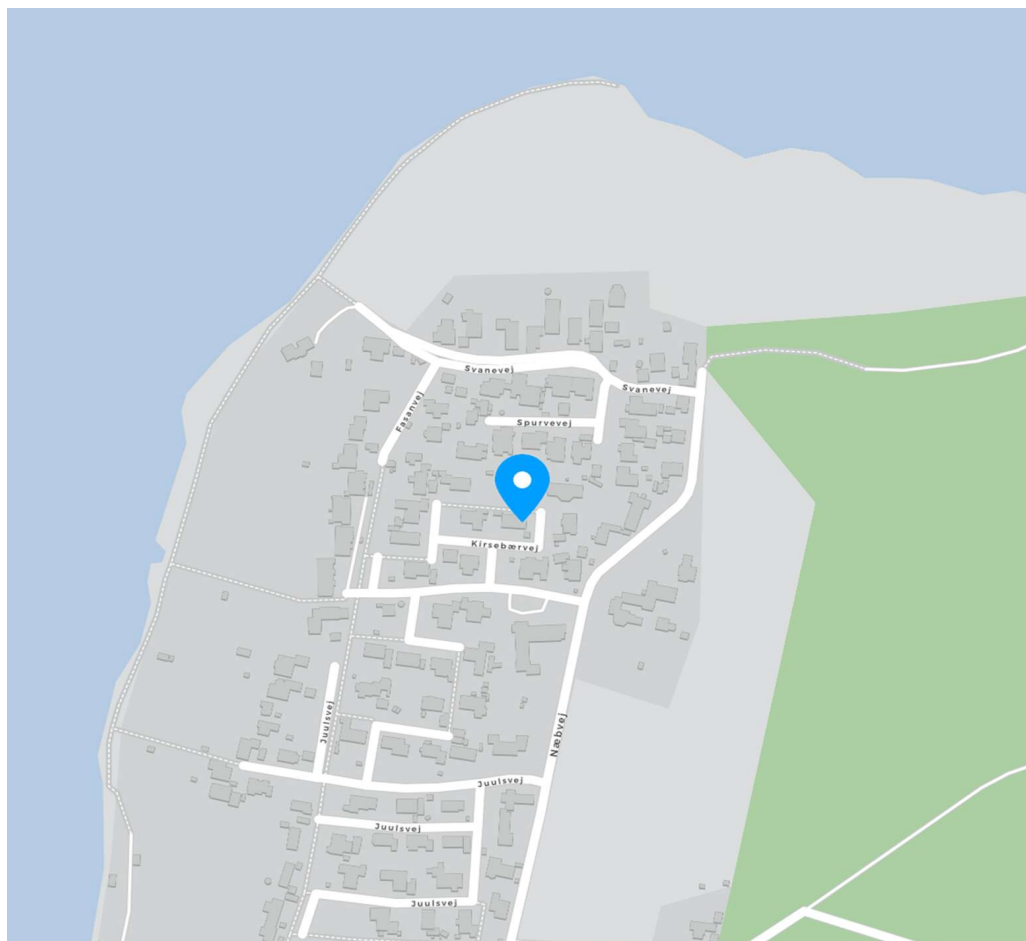


Kort

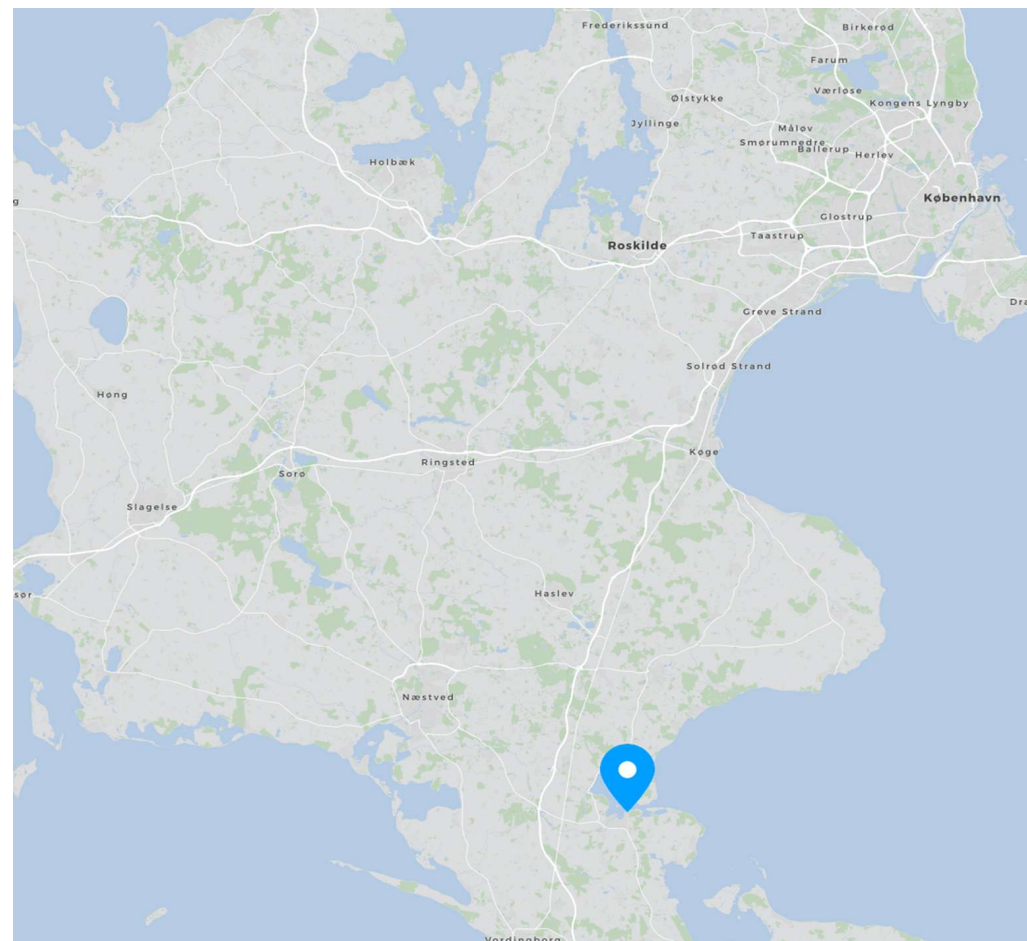
Adresse: Kirsebærvej 10, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 610-4585  
Ejerudgift/md.: kr. 2.309

Dato: 02.04.2026



Kort



Kort

Adresse: Kirsebærvej 10, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 610-4585  
Ejerudgift/md.: kr. 2.309

Dato: 02.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 23k Skibinge By, Skibinge  
BFE-nr.: 2548324  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Luft-til vand varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1979

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.995.000  
Grundværdi: 896.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.596.000  
Grundlag for grundskyld: 716.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 828 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 147 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 25 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 09.11.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv  
- Nr. 2: 08.12.1978 - Tillæg til byplan nr. 9

**Planer**

Kommuneplan B 16.11 - Boligområde Næbbet  
Lokalplan Byplanvedtægt 9 - Boligområde ved Juulsvej/Kirsebærvej

Tilbehør:

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

SIEMENS keramisk el-kogeplade, SIEMENS indbygningsovn, SIEMENS emhætte, SIEMENS køle-/fryseskab, dybfryser, SIEMENS opvaskemaskine og AEG vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kirsebærvej 10, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 610-4585  
Ejerudgift/md.: kr. 2.309

Dato: 02.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.300 Forbrug: 4.816 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Luft-til vand varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (alder ukendt)

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Luft-til-vand varmepumpe og brændeovn (alder ukendt).

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Kirsebærvej 10, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 610-4585  
Ejerudgift/md.: kr. 2.309

Dato: 02.04.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.140
Grundskyld	kr.	9.677
Renovation	kr.	2.937
Skorstensfejning	kr.	500
Grundejerforening	kr.	1.100
Rottebekæmpelse	kr.	173
Husforsikring	kr.	5.184
<b>Ejerudgift i alt 1. år</b>	<b>kr.</b>	<b>27.710</b>

Kontantbehov ved køb

	kr.
Kontantpris	kr. 2.250.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr. 15.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 7.922
I alt	kr. 2.273.272

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.

Adresse: Kirsebærvej 10, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 610-4585  
Ejerudgift/md.: kr. 2.309

Dato: 02.04.2026

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:

**Grundejerforening**

Navn: GF Juulsvej-Kirsebærvej v/ formand Frank Føns

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers

ejendomsmægler uvedkommende.

Renseklasse

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område, hvor der er udpeget rensklasse.

Varmeforsyning

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med forsyningsforbud (EI).

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

*Announce*



## 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 2.489 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk