

REAL



Marienlundsvej 4, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	151
Kontant	1.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.137	Grund m ²	1.210
Byggeår	1905	Energimærke	B

Sagsnr. **610-4657**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

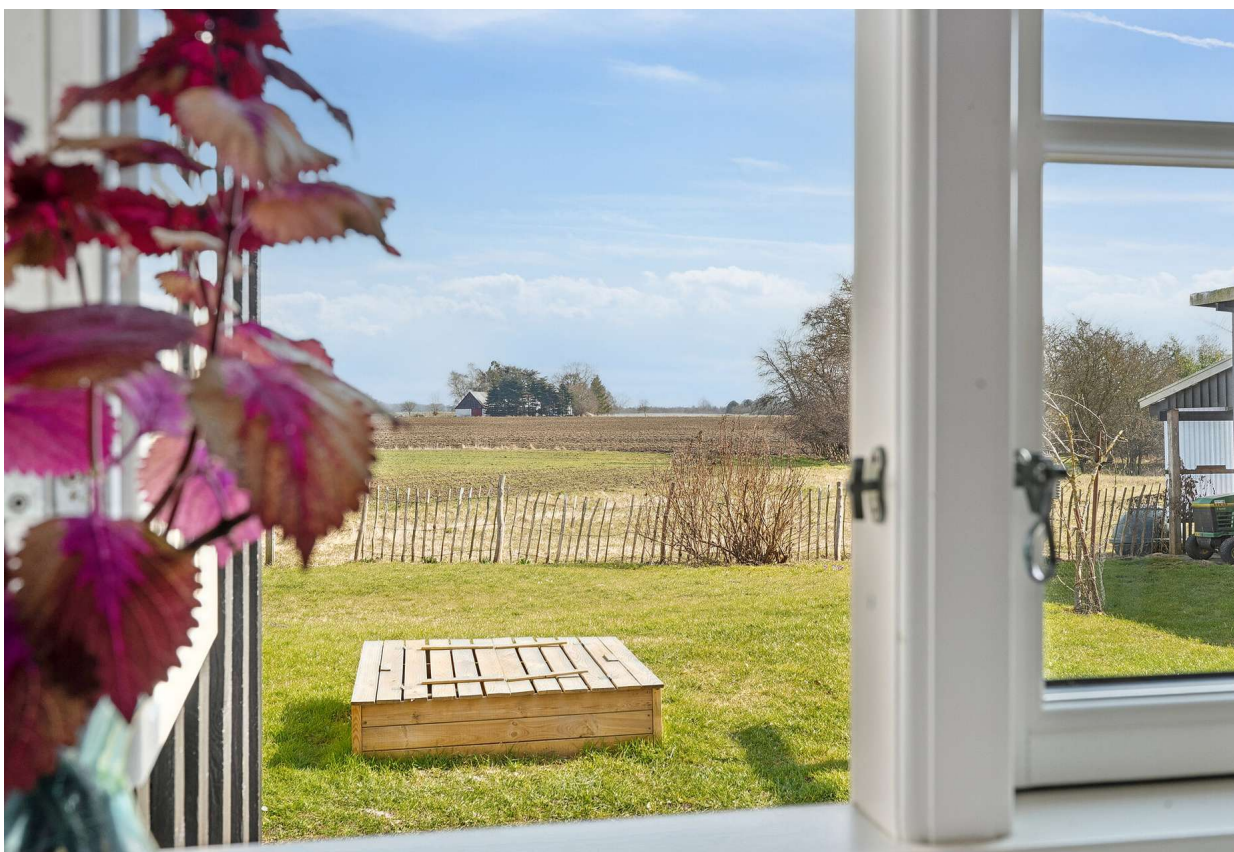
Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Marienlundsvej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4657
Ejerudgift/md.: kr. 1.137

Dato: 11.05.2026



SPÆNDENDE OG HYGGELIG VILLA MED FREDELIG BELIGGENHED

Søger I fred og ro i naturskønne omgivelser? Så er denne dejlige villa lige noget for jer, uanset om I søger et helårshus eller drømmer om en flexbolig eller et fritidshus.

Det er en charmerende bolig med et godt energimærke og et boligareal på 151 m². Villaen blev bygget i 1905 med en perfekt placering på en 1210 m² stor grund med både morgensol og aftensol og ikke mindst en flot markudsigt. I vil møde en hyggelig og rummelig bolig med mange muligheder.

Her er der god loftshøjde, både i stuen og på første sal og den landlige idyl understreges af de sprossede vinduer, plankegulvene og de fritlagte loftsbjælker. Fra den store og møblerbare entré er der adgang til badeværelset og det rummelige køkken med kogebænk, der står i åben forbindelse med alrummet, hvor I kan samle jer i skæret fra brændeovnen. I forlængelse heraf ligger den dejlige stue, og derudover byder stueetagen på to virkelig gode værelser. Fra entréen fører en trappe op på første sal, hvor I vil møde en stor repos med et dejligt indbygget skab og adgang til endnu to værelser. Ejendommen omfatter desuden et solidt udhus med god opbevaring eller plads til værksted.

Haven er i sig selv et skønt fristed midt i den landlige idyl, med hyggelige kroge og shelter med bålsted. Boligen har en naturskøn og rolig placering, hvor I kan nyde både solopgangen og solnedgangen henover de tilstødende marker. Her er I tæt på skov, vand og dyreliv, og da der ikke er nogen lysforurening, vil I opleve den flotteste stjernehimmel.

De nødvendige dagligvareindkøb klares nemt og hurtigt i Præstø, som kun ligger ti minutter væk i bil. Dette er kort sagt den helt rigtige bolig for jer, der vil have naturens fred og ro helt ind i sjælen.

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: Marienlundsvej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4657
Ejerudgift/md.: kr. 1.137

Dato: 11.05.2026



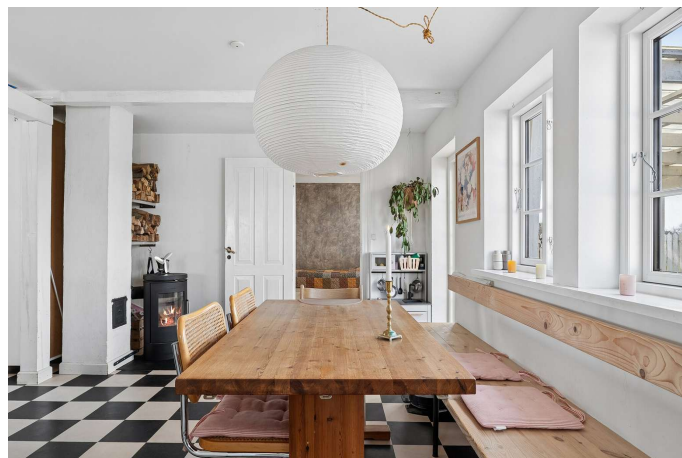
Stue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken

Adresse: Marienlundsvej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4657
Ejerudgift/md.: kr. 1.137

Dato: 11.05.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

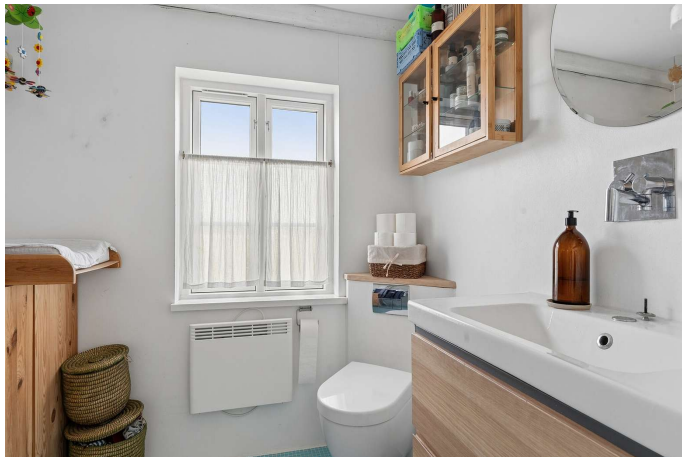


Køkken

Adresse: Marienlundsvej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4657
Ejerudgift/md.: kr. 1.137

Dato: 11.05.2026



Badeværelse



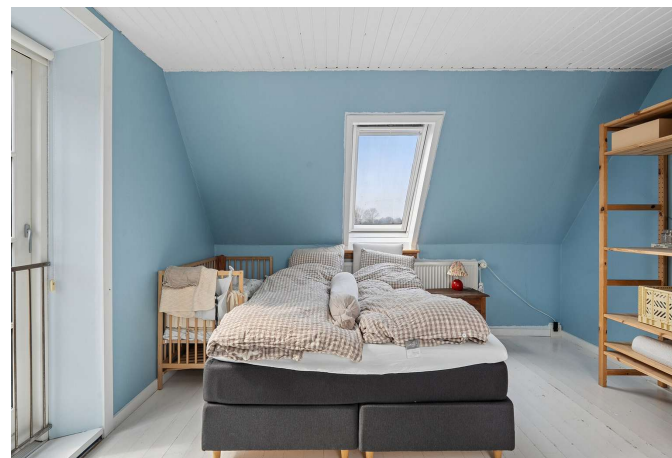
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Marienlundsvej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4657
Ejerudgift/md.: kr. 1.137

Dato: 11.05.2026



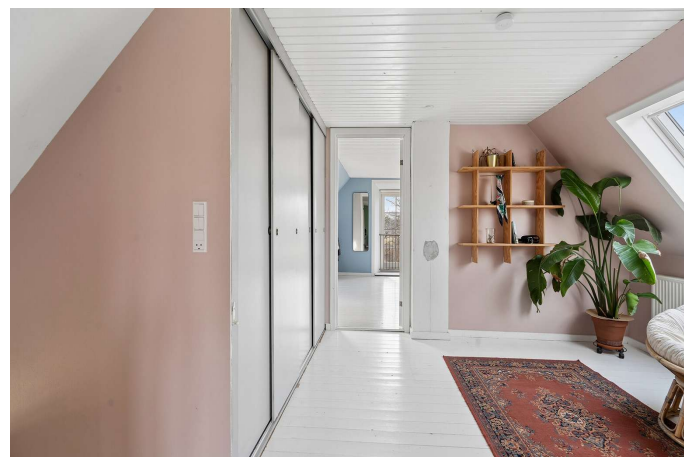
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Repos



Set fra haven



Set fra vejen

Adresse: Marienlundsvej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4657
Ejerudgift/md.: kr. 1.137

Dato: 11.05.2026



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Have



Udsigt



Udsigt



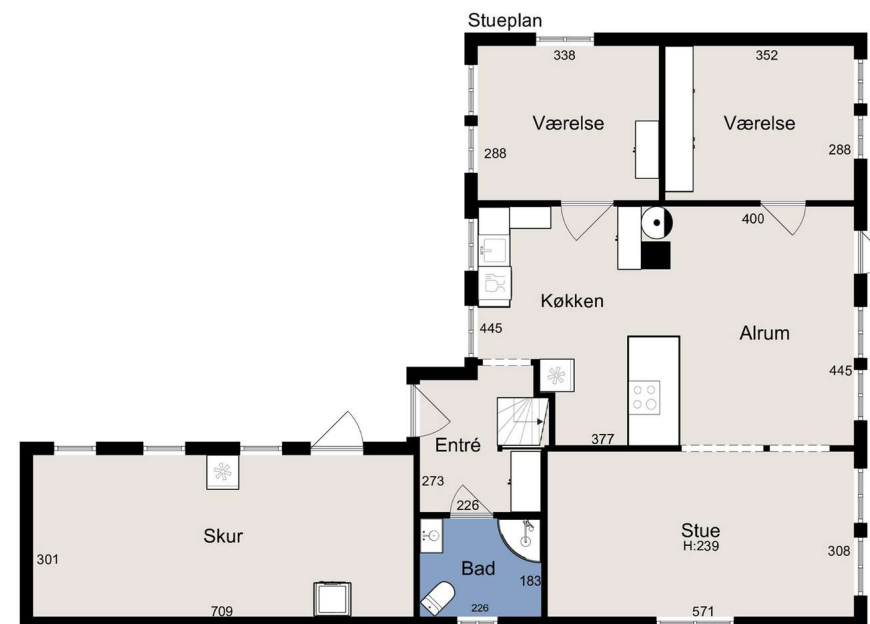
Adresse: Marienlundsvej 4, 4720 Præstø
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4657
 Ejerudgift/md.: kr. 1.137

Dato: 11.05.2026



Alle plan (1x1)



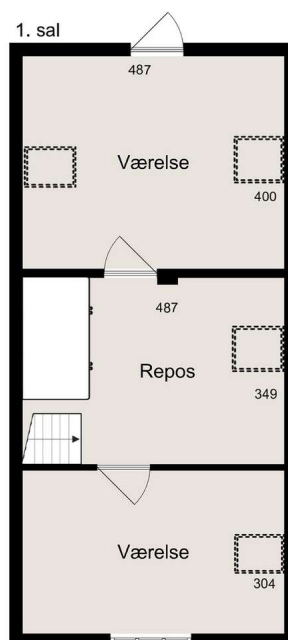
Stueplan



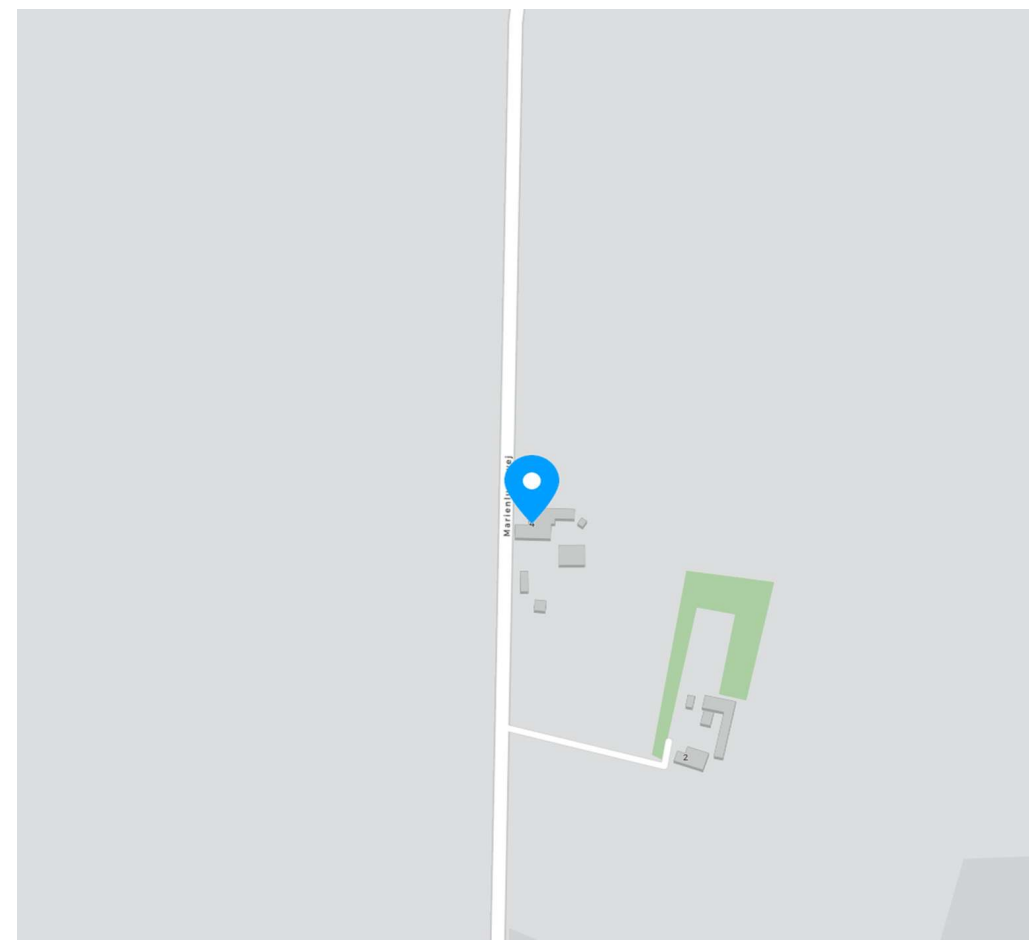
Adresse: Marienlundsvej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4657
Ejerudgift/md.: kr. 1.137

Dato: 11.05.2026



1. sal

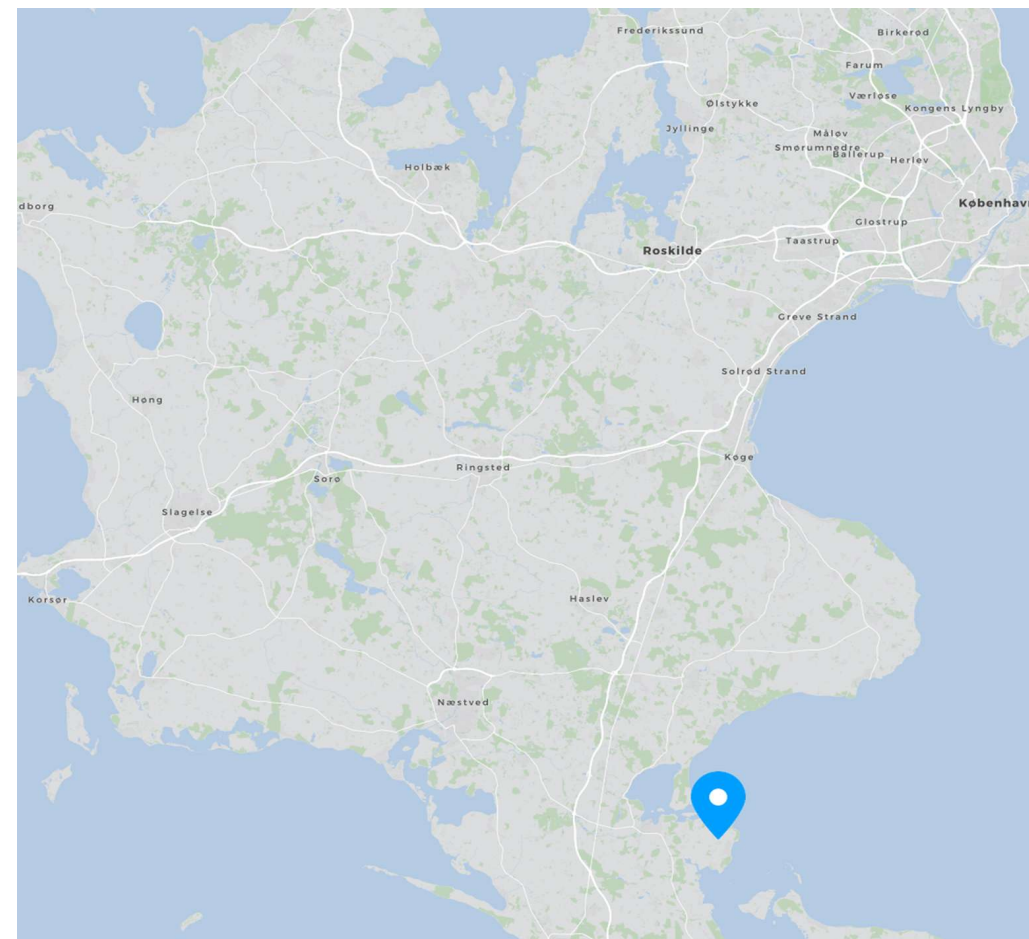
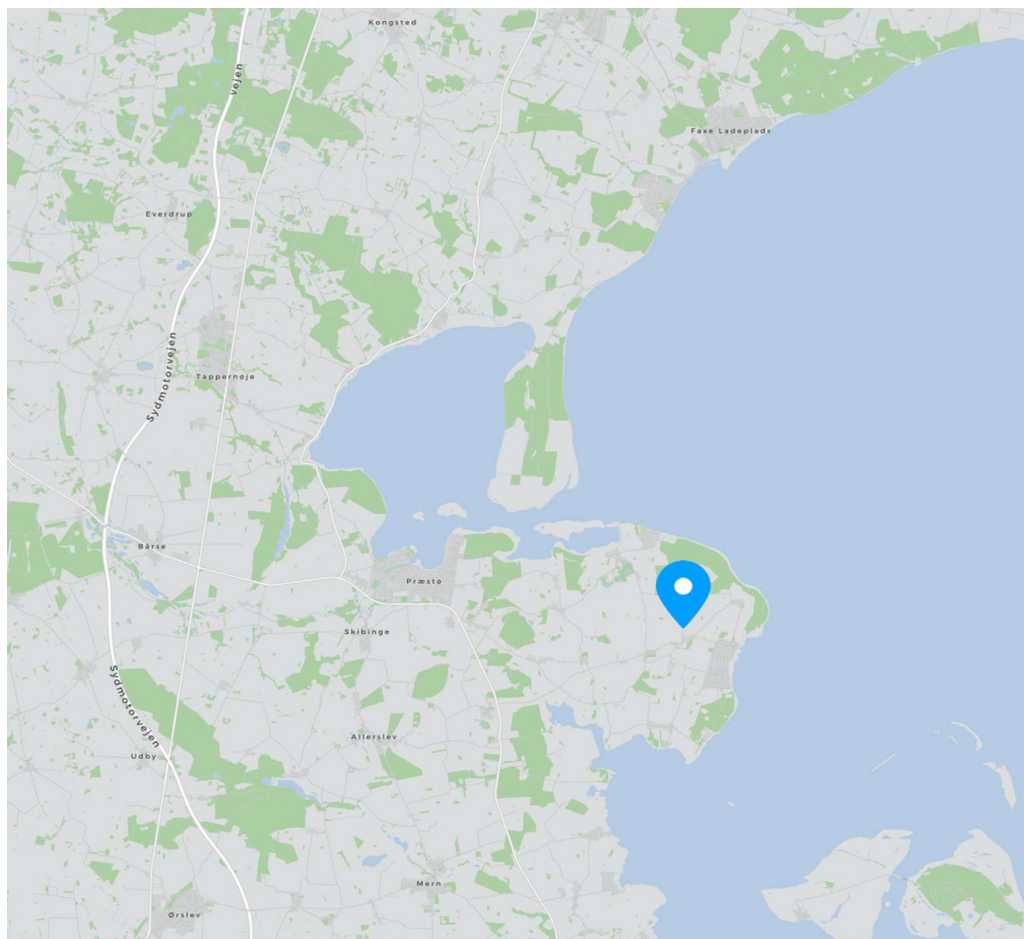




Adresse: Marienlundsvej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4657
Ejerudgift/md.: kr. 1.137

Dato: 11.05.2026



Adresse: Marienlundsvej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4657
Ejerudgift/md.: kr. 1.137

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 9e Bønsvig By, Jungshoved
BFE-nr.: 2542597
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1905

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 730.000
Grundværdi: 209.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 584.000
Grundlag for grundskyld: 167.200

Arealer**

Grundareal: 1.210 m²
Boligareal i alt: 151 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 30 m²
Udhus: 68 m²

** 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: 25.04.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan - Planstrategi 2019

Tilbehør:

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

Komfur (Electrolux), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Zanussi), Køleskab (Blomberg), Fryser (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Marienlundsvej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4657
Ejerudgift/md.: kr. 1.137

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatterEjendomsværdi, 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.600 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: OP: Minirensanlæg med udledning til markdræn

Bevaringsværdig ejendom

Ejendommen er jf. SAVE noteret som bevaringsværdig med en bevaringsværdi på 7.

BBR-Meddelelse

Overdækning på anslået 23 m², hønsehus på anslået 12 m², shelter på anslået 8 m² og drivhus på anslået 4 m² er ikke angivet på BBR og køber vil overtage ejendommen således.

Renseklasse

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

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdata-rapport er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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 B

Adresse: Marienlundsvej 4, 4720 Præstø
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4657
 Ejerudgift/md.: kr. 1.137

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	2.978
Grundskyld	kr.	2.257
Renovation	kr.	2.937
Rottebekæmpelse	kr.	186
Forsikring	kr.	4.641
Skorstensfejning (anslået)	kr.	650
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.650

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
I alt	kr.	1.717.984

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: Marienlundsvej 4, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 610-4657
Ejerudgift/md.: kr. 1.137

Dato: 11.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.042.000
Nr. 3: hovedstol kr. 18.908
Nr. 4: hovedstol kr. 58.000
Nr. 5: hovedstol kr. 112.000

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