

Humlevej 1, 4720 Præstø

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**129**
Kontant	**1.995.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.511**	Grund m^2	**1.105**
Byggeår/ombygget	**1900/1979**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **610-4800**

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: Humlevej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 12.11.2026



CHARMERENDE VILLA MED STORT UDHUS - CENTRALT

Med synlige loftsbjælker, sprossede vinduer og en lukket gårdsplads har denne villa i Præstø charmen fra et ældre landhus, og til ejendommen hører et stort, muret udhus med værksted og en lille selvstændig lejlighed med eget køkken og bad.

Midtbyen, havnen og stranden når I på omkring ti minutters gang. Også indkøb, skole og idrætsfaciliteter ligger inden for gåafstand. Pasningstilbud og skov er en kort cykeltur væk, og Sydmotorvejen nås på en kort køretur.

Huset stammer fra 1900 og står i dag i god stand. Gule, pudsede mure og gavle med træbeklædning giver facaden et klassisk bondehuspræg, og vinduerne er løbende skiftet til KPK-vinduer.

Indenfor fordeler de 129 kvadratmeter sig på halvandet plan. I stueplanet er køkken, spiseplads og stue samlet i ét alrum, hvor bjælkerne sætter deres nydelige aftryk, og vinduerne mod syd og øst sørger for et godt lysindfald. Ved gangen finder I et badeværelse med badekar, og trappen fører op til førstesalen, hvor tre værelser ligger omkring en rummelig repos. Til opvarmning er der installeret energieffektive varmepumper.

Haven på husets sydside er flot og velholdt med græsplæne, blomsterbede og mange frugttræer. Mellem terrassen og gårdspladsen er der sol og læ at finde, uanset tid på dagen og vindretningen.

Udhuset rummer et stort bryggers og et værksted, der er isoleret i vægge og loft. Lejligheden med eget køkken, bad og stue giver mange anvendelsesmuligheder, eksempelvis som atelier eller hjemmekontor. Carporten har plads til to biler og en trailer, og der er mulighed for ladeboks til elbil.

Aftal en fremvisning, og se, hvor meget plads der gemmer sig bag de gule mure.

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

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: Humlevej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 12.11.2026



Køkken alrum



Køkken alrum



Badeværelse



Badeværelse



Opholdstue



Opholdstue

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: Humlevej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 12.11.2026



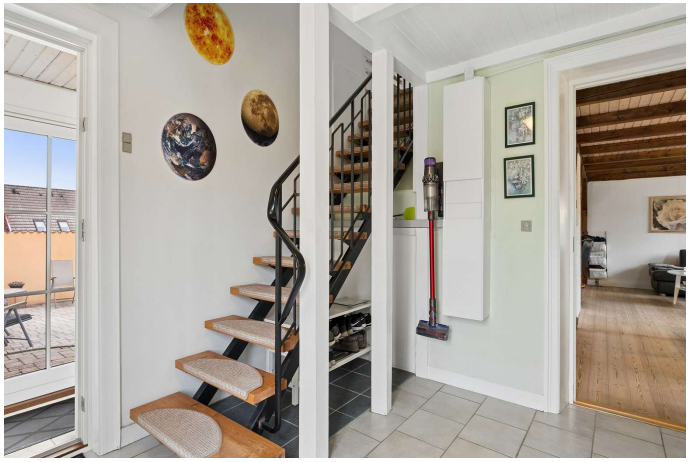
Køkken alrum



Køkken alrum



Bryggers



Entre



Gang



Repos - kontor - krearum

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: Humlevej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 12.11.2026



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Åbent køkken 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: Humlevej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 12.11.2026



Stue i lejlighed



Badeværelse i lejlighed



Udhus - værksted - garage



Ejendommen



Gårdhave



Forhave - gårdhave

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: Humlevej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 12.11.2026



Aften terrasse



Gårdhave



Carport



Præstø - "Fransk Forår"



Den smukke købstad Præstø



Den smukke købstad Præstø

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

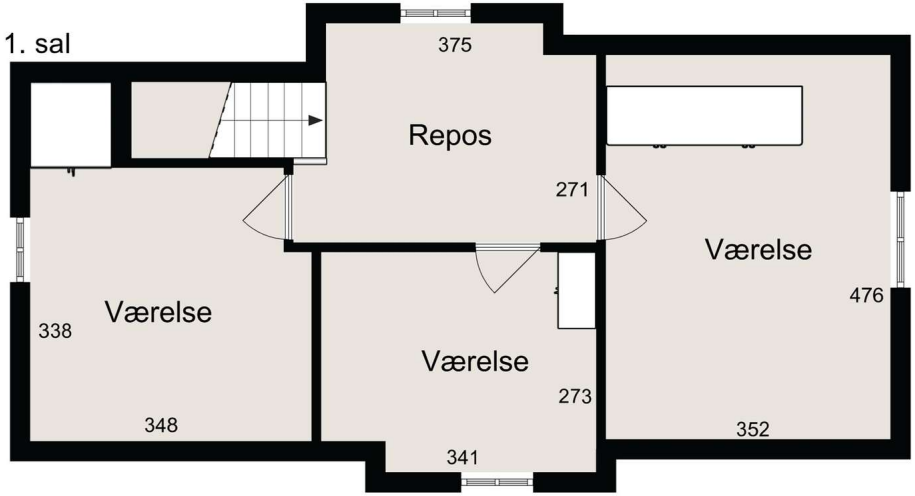
Adresse: Humlevej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 12.11.2026



Stueplan



1. sal

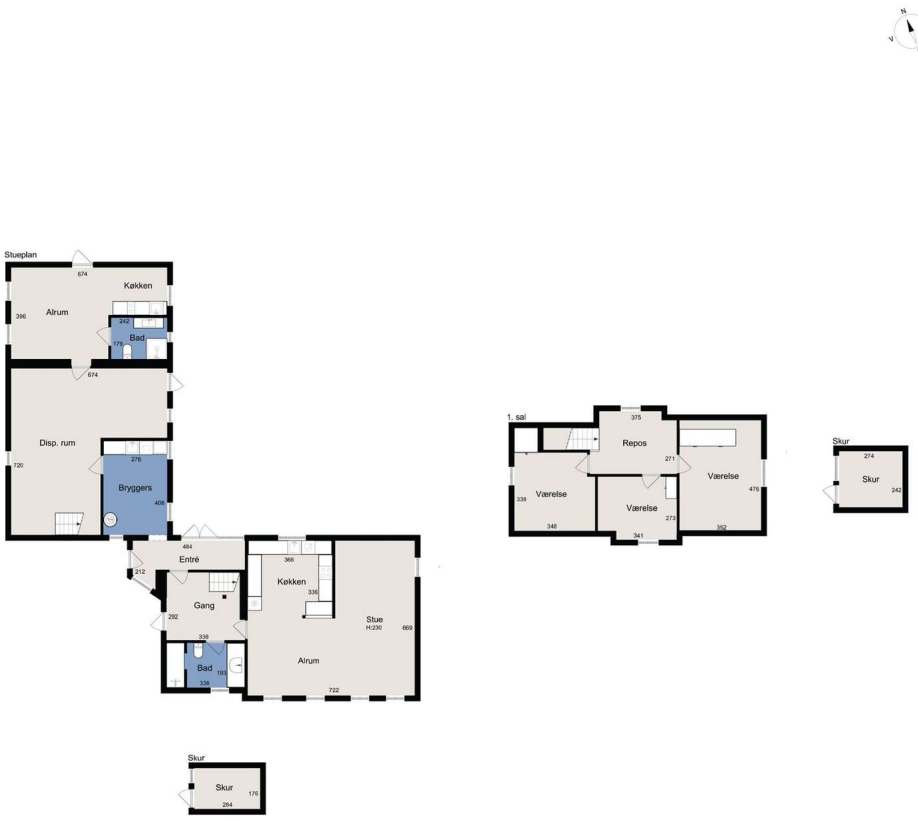
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

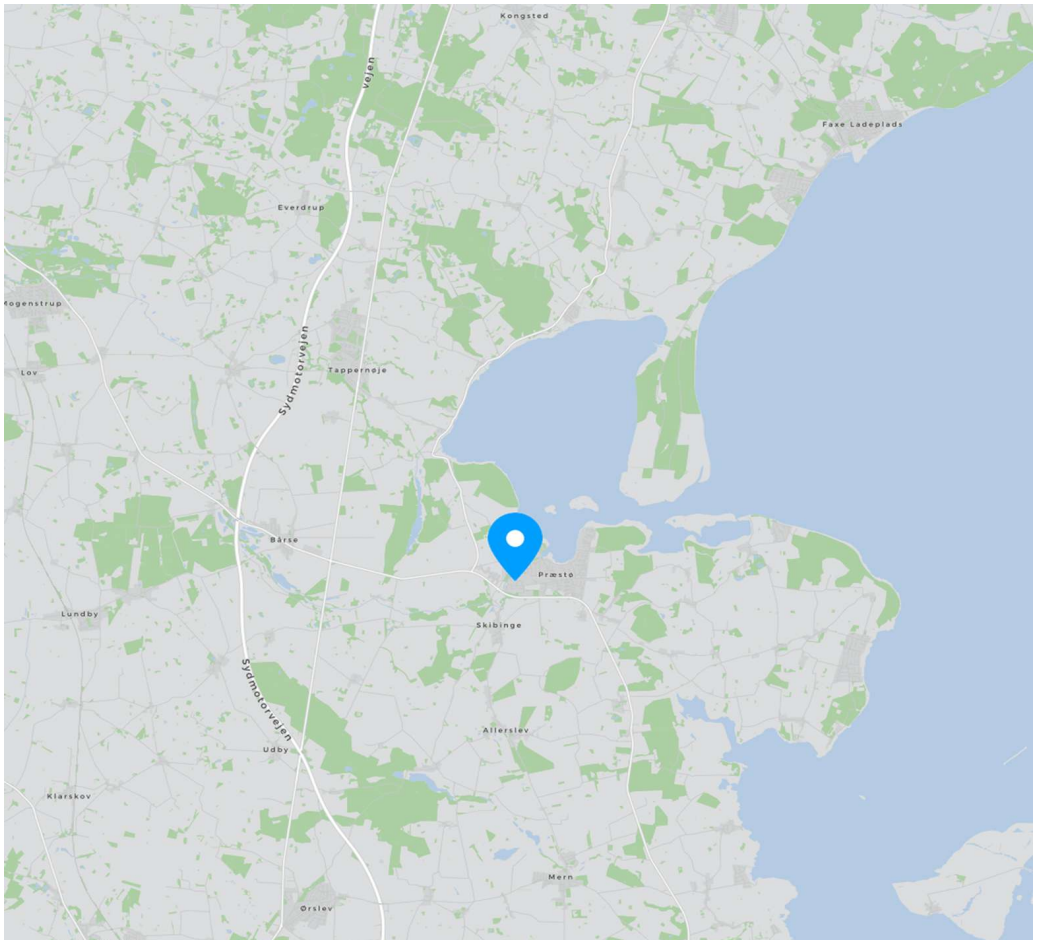
Adresse: Humlevej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 12.11.2026



Alle plan (1x1)



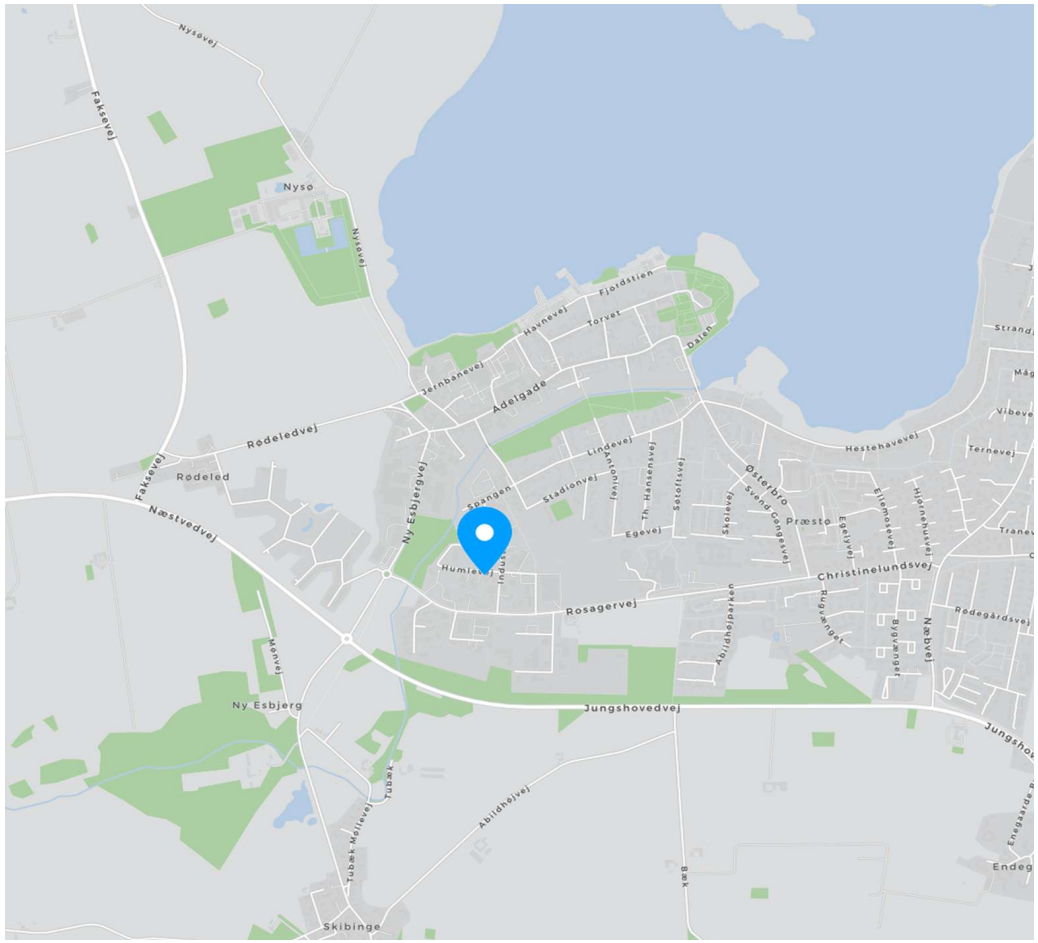
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

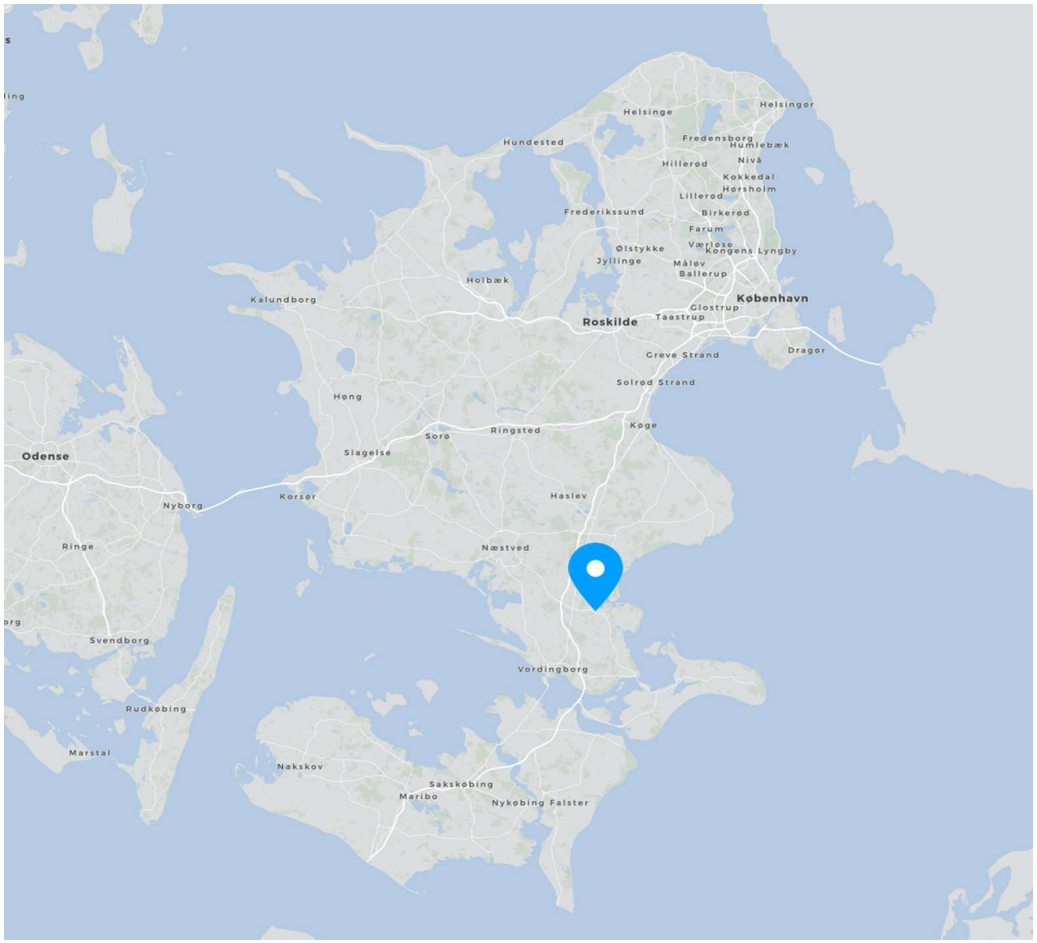
RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Humlevej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 12.11.2026





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: Humlevej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	38a Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.:	2548421
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	1.138.000
Grundværdi:	556.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	796.000
Grundlag for grundskyld:	342.400

Arealer**

Grundareal:	1.105 m²
Boligareal i alt:	129 m²
Øvrige arealer:	
Udhus:	86 m²
Carport:	20 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
Ingen

Planer
Kommuneplan E 16.03 - Erhvervsområde Rosager
Lokalplan 28 - Erhvervsområde i Præstø (Industrivej)

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

Kogeplade (WHIRLPOOL), Emhætte, Ovn (SIEMENS), Køleskab (LIEBHERR), Opvaskemaskine (SIEMENS), Vaskemaskine (SIEMENS), Tørretumbler (BLOMBERG), Mikrobølgeovn (SEVERIN), Kogeplade (Keramisk - I lejlighed), Emhætte (I lejlighed)

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: Humlevej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policenummer 805 5.000.661.327.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.500 Forbrug: 5.877 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Luft-til-luft varmepumpe
Supplerende varmekilde: 2 x luft-til-luft varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

PANASONIC luft-til-vand varmepumpe, PANASONIC luft-til-luft varmepumpe, DAIKIN luft-til-luft varmepumpe. Der er vandbåren gulvvarme i køkken og badeværelse i hovedhuset. I lejlighedens værelse er der gulvvarme i badeværelse.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

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: Humlevej 1, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 610-4800
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.060
Grundskyld	kr.	4.622
Renovation	kr.	2.937
Rottebekæmpelse	kr.	181
Husforsikring	kr.	6.336
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.136

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	2.016.917

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske udgifter til tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.
udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

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

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. 1: hovedstol kr. 609.000
Nr. 2: hovedstol kr. 179.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Lettere forurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

BBR-Meddelelse
Jf. tilstandsrapport er udhus mod nordøst på ca. 30 m² ikke anført i BBR og køber vil overtage ejendommen således.

Spildevandsplaner
Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan med planlagt ændring af kloakering til separatkloakering med planlagt ikrafttrædelse 2032.

Kommuneplaner
Der foreligger kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen.

Lokalplaner
Der foreligger lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen.

Varmeforsyning
Der er mulighed for kollektiv varmeforsyning i form af individuel naturgasforsyning og forsyningsforbud mod opvarmningsform el.

Varmeplaner
Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af Strategisk Energiplan 2023 med forsyningsform: Fjernvarme

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

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