

REAL



## Bøgevænget 7, Bøged Strand, 4720 Præstø

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>61</b>
Kontant	<b>1.195.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.614</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.246</b>
Byggeår/ombygget	<b>1967/1969</b>		

Sagsnr. **610-4659**

**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: Bøgevænget 7, Bøged Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4659  
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 12.03.2026



## CHARMERENDE SOMMERHUS - KIG TIL VANDET

Hvis I er på udkig efter en dejlig ferieoase i rolige og naturskønne omgivelser, så er sommerhuset på Bøgevænget 7 ved Bøged Strand lige noget for jer. Her er I tæt på skoven, idylliske engområder og vandet, og sidstnævnte er der ydermere udsigt til fra den hyggelige have. Huset er velholdt og rigtig godt indrettet. Velkommen til.

Det bliver ingen sag at geare ned fra den travle hverdag, når I ankommer til jeres kommende feriested, der omkranses af en masse skøn natur med et rigt dyreliv. Der er gåafstand til vandet, som både indbyder til en kold dukkert og sejlads i kanoen eller kajakken. I kan også spadsere til skoven og gå ture på græsengene langs vandet. Blot 8 km. til den charmerende købstad Præstø med mulighed for dagligvareindkøb, handelsgade, spisesteder, kultur og havnemiljø.

Tilbage på grunden, der tæller 1.246 m<sup>2</sup>, er der også rig mulighed for at nyde ferien. Haven er pragtfuldt anlagt med varieret beplantning, og de høje, omkransende træer skærmer på fin vis, så I kan sidde ganske uforstyrret på den sydvendte terrasse og slappe af. På grunden er der tillige en carport med to udhuse samt en overdækning med en skøn udendørsbruser.

Fritidshuset fra 1967 er opført med en sortmalet facade samt hvidrammede vinduer, hvor alle glas er skiftet i 2018, 4 store vinduer inkl. rammer mod vest er skiftet i 2023 og i 2025 er træbeklædningen mod vest skiftet. Huset er tilmed forsynet med et nyere ståtag, ligesom der blev installeret en luft-til-luft-varmepumpe i 2020.

Den klassiske sommerhusstemning fortsætter indenfor, og i det store alrum kan I glæde jer til indendørshygge ved brændeovnen. Der er god plads til både sofasektionen og spiseafdelingen, og så er der også fine rammer om madlavningen i køkkenet. Hertil supplerer den overdækkede terrasse/"udestuen", og endelig får I to værelser, et toilet og et bryggers med en brusekabine fra 2021.

### 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: Bøgevænget 7, Bøged Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4659  
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 12.03.2026



Åbent køkken



Åbent køkken



Åbent køkken



Stue med kig til vandet



Stue med atmosfære

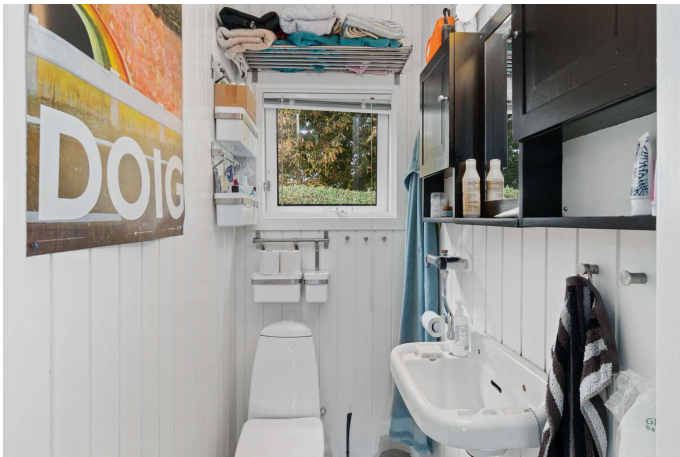


Stue

Adresse: Bøgevænget 7, Bøged Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4659  
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 12.03.2026



Toilet



Bryggers med brusekabine



Soveværelse



Værelse



Værelse



Overdækket terrasse

Adresse: Bøgevænget 7, Bøged Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4659  
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 12.03.2026



Sommerhus



Sommerhus med aften stemning



Dejlig terrasse



Sommerhus



Terrasse



Sommerhus

Adresse: Bøgevænget 7, Bøged Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4659  
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 12.03.2026



Carport



Udhuse



Hygge



Hygge



Have



Kystlinjen

Adresse: Bøgevænget 7, Bøged Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4659  
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 12.03.2026



Præstø havnemiljø



Fransk Forår i Præstø



Luftfoto af købstaden Præstø



Kystlinjen ved Bønsvig Strand og Bøged



Luftfoto af området



Luftfoto af området

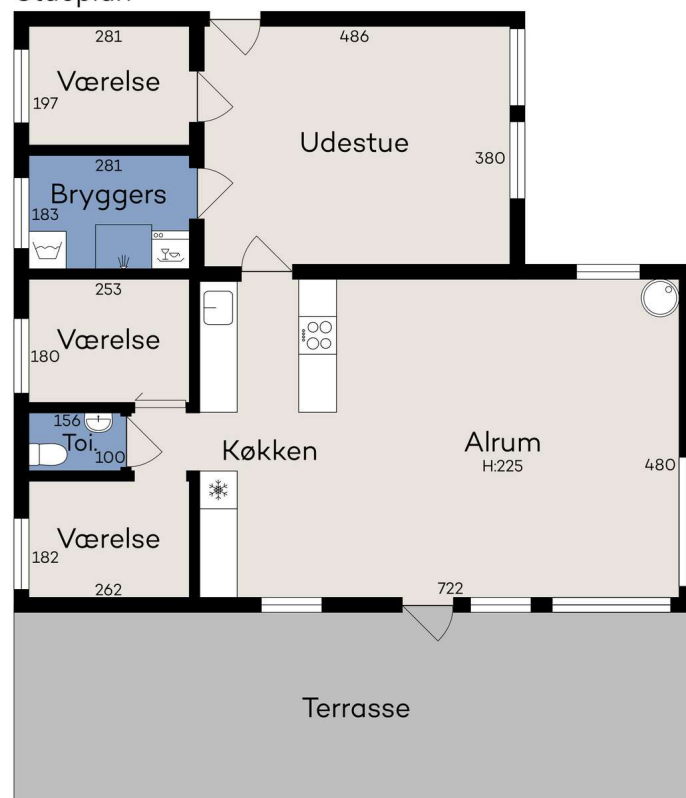


Adresse: Bøgevænget 7, Bøged Strand, 4720 Præstø  
 Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4659  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 12.03.2026

Stueplan

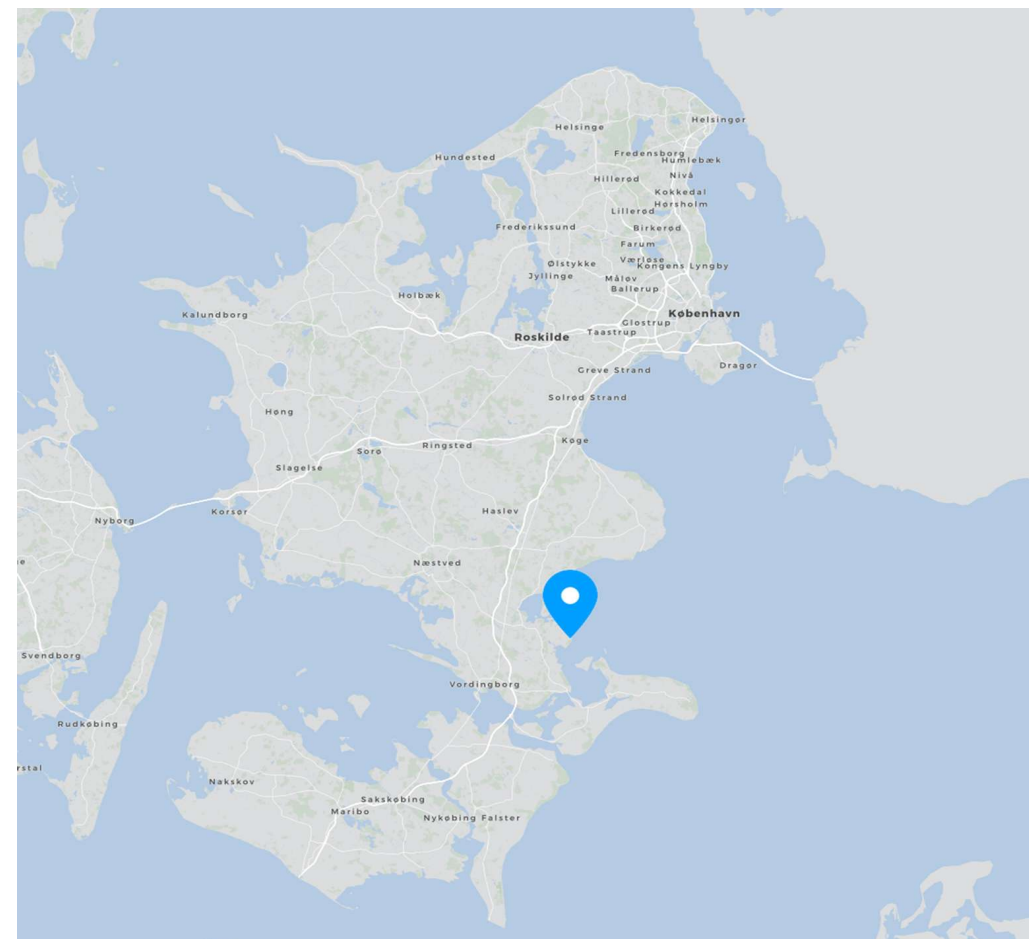
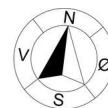




Adresse: Bøgevænget 7, Bøged Strand, 4720 Præstø  
 Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4659  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.614

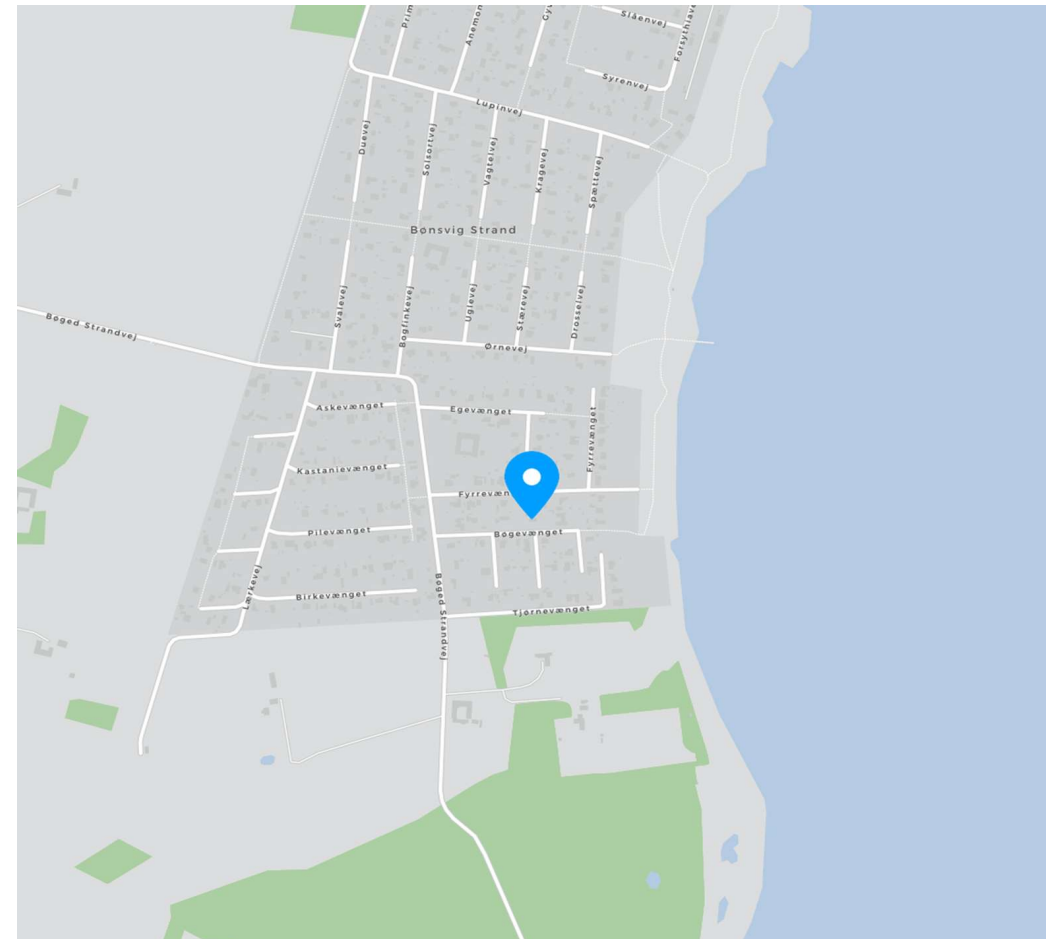
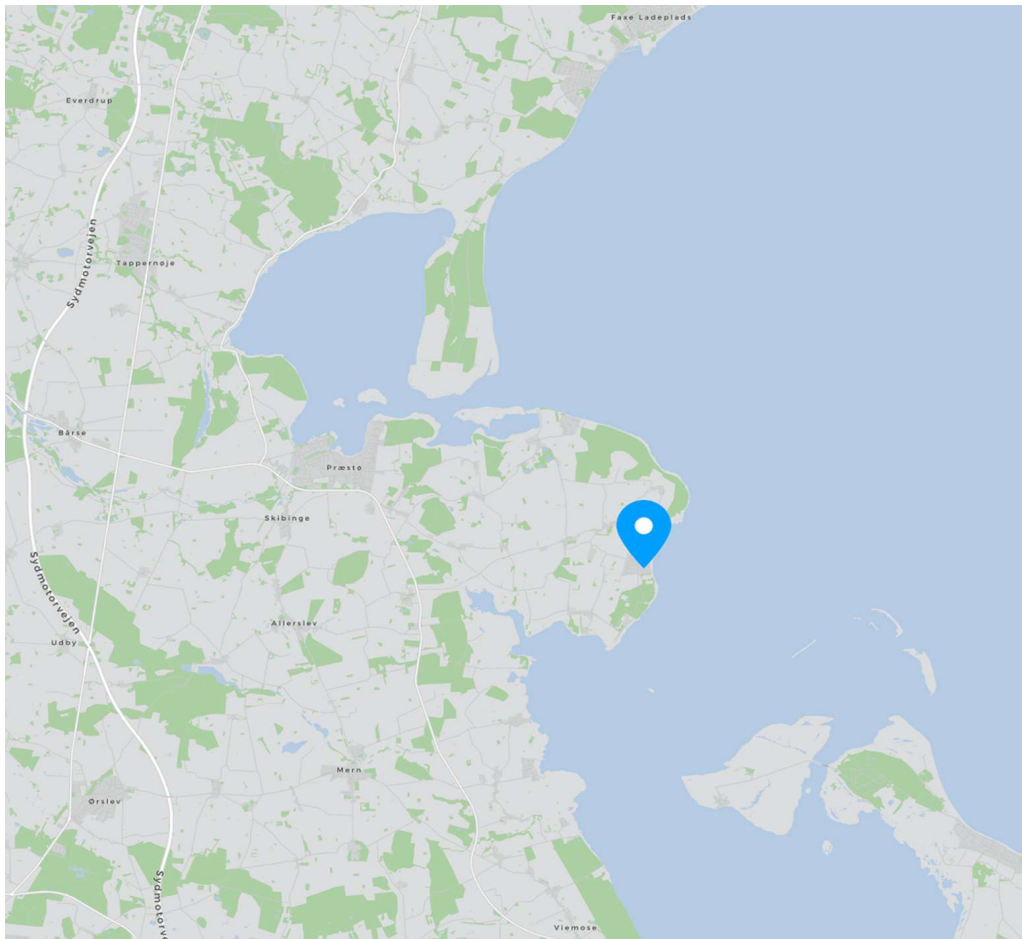
Dato: 12.03.2026



Adresse: Bøgevænget 7, Bøged Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4659  
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 12.03.2026



Adresse: Bøgevænget 7, Bøged Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4659  
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 12.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	15al Stavreby By, Jungshoved
BFE-nr.:	2543329
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Luft-til-luft varmepumpe (2020)
Opført/ombygget år:	1967/1969

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	725.000
Grundværdi:	250.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	832.800
Grundlag for grundskyld:	353.600

**Arealer\*\***

Grundareal:	1.246 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	61 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Lukkede overdækninger:	20 m <sup>2</sup>
Carport:	18 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: 14.04.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Prioritet forud for pantegæld  
- Nr. 2: 20.01.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**Planer**

Kommuneplan S 04.01 - Sommerhusområde Bønsvig Strand  
Lokalplan Byplanvedtægt 5 - Sommerhusområde i Bønsvig

Tilbehør:

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

Komfur (VOSS), Køle/fryseskab (ELECTROLUX), Opvaskemaskine (BOSCH), Vaskemaskine (BOSCH, 2023)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_Ja \_\_\_X\_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bøgevænget 7, Bøged Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4659  
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 12.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens brand-forsikring G/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til police 4100103248023/004

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-/år-sopgørelsen. 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.

Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan. Der er ikke planlagt ændringer af kloakeringen.

Varmeplaner

Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af individuel varme-forsyning

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Luft-til-luft varmepumpe (2020)

Ejendommens supplerende varmekilde: THURØ 1 brændeovn (Efter 2005)

Luft-til-luft varmepumpe (2020), el-varme, THURØ 1 brændeovn (produceret efter 2005) og el-vandvarmer. Gulv-varme på toilet.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Bøgevangenget 7, Bøged Strand, 4720 Præstø  
 Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4659  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 12.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.247	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	4.774	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	2.937	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.116
Skorstensfejning	kr.	625	I alt	kr.	1.212.166
Grundejerforening	kr.	1.200	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	115			
Husforsikring	kr.	5.475			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.373			

**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: Bøgevænget 7, Bøged Strand, 4720 Præstø  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4659  
Ejerudgift/md.: kr. 1.614

Dato: 12.03.2026

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 Bøgestrøm v/ sekretær Marianne Bagge

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# 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.

*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