



REAL

Enegaarde By 6, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	110
Kontantpris	495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.650	Grund m2	1.006
Byggear	1978	Energimærke	E

Sagsnr. **610-4631**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Enegaarde By 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 610-4631
Ejerudgift/md.: kr. 1.650

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

DRØMMER DU OM AT SKABE DIT EGET HJEM? HER HAR DU MULIGHEDEN

Velkommen til denne velbeliggende villa fra 1978, der byder på en unik mulighed for at skabe det hjem, du altid har drømt om. Med et boligareal på 110 m² i ét plan tilbyder denne ejendom masser af plads til kreativitet og personlig indretning. Villaen rummer tre rummelige soveværelser, der alle venter på din personlige touch for at blive forvandlet til hyggelige oaser.

Køkkenet er udstyret med en spiseplads, hvor familien kan samles omkring måltiderne. Selvom køkkenet trænger til en opdatering, giver det dig muligheden for at designe det præcis som du ønsker – måske et moderne køkken med åbne hylder eller et klassisk landkøkken med masser af skabsplads?

Ejendommen ligger på en dejlig lukket grundstykke på hele 1.006 m². Her kan du nyde privatlivets fred og ro i den store have, der blot venter på grønne fingre til at bringe den tilbage til sin tidligere pragt. Forestil dig sommerdage fyldt med grillfester og legende børn eller stille aftener under stjernerne.

Det skal nævnes, at villaen er i meget dårlig stand og trænger til en kærlig hånd. Dette gør den ideel for dem, der ikke er bange for lidt arbejde og ser potentialet i at renovere og modernisere efter egne ønsker og behov. Det er her dine drømme kan tage form; hver penselstrøg vil bringe dig tættere på dit perfekte hjem.

Denne ejendom repræsenterer ikke kun et hus men også en mulighed – muligheden for at bygge noget unikt fra bunden i fantastiske omgivelser.

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: Enegaarde By 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 610-4631
Ejerudgift/md.: kr. 1.650

Dato: 29.01.2026



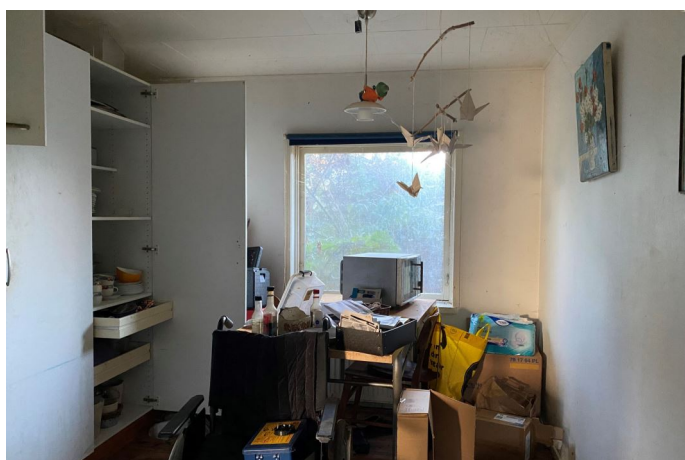
Stue



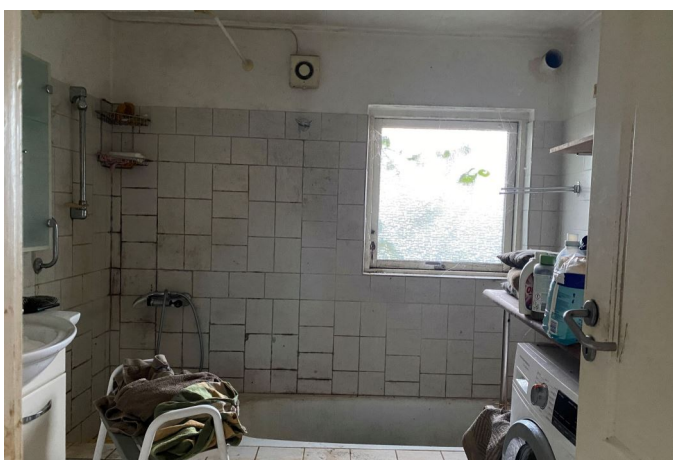
Stue



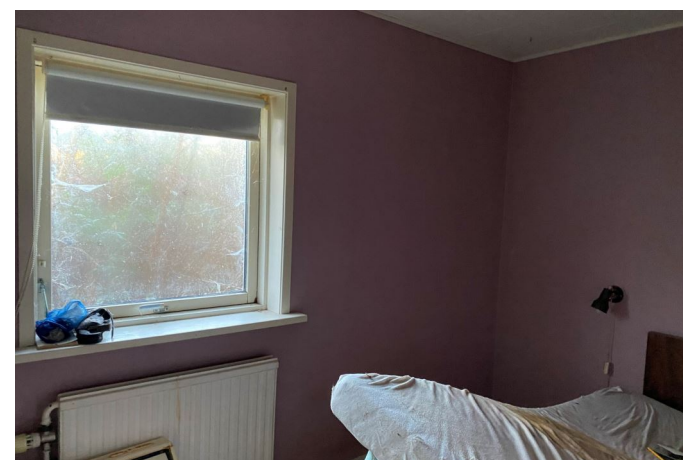
Køkken



Spisekøkken



Badeværelse



Værelse

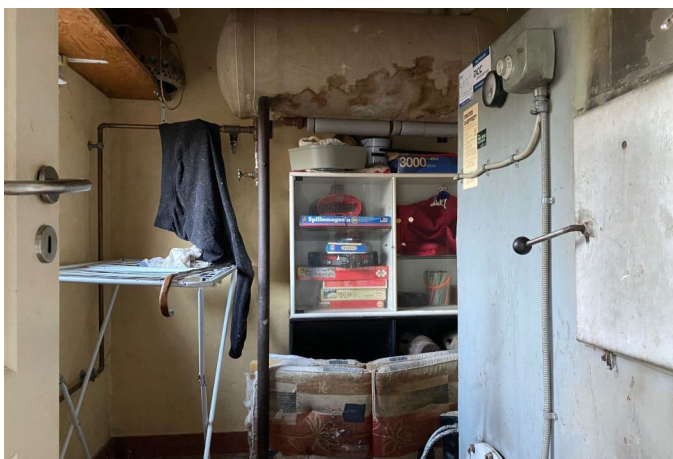
Adresse: Enegaard By 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 610-4631
Ejerudgift/md.: kr. 1.650

Dato: 29.01.2026



Værelse



Bryggers



Ejendom



Ejendom



Ejendom



Ejendom

Adresse: Enegaarde By 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 610-4631
Ejerudgift/md.: kr. 1.650

Dato: 29.01.2026



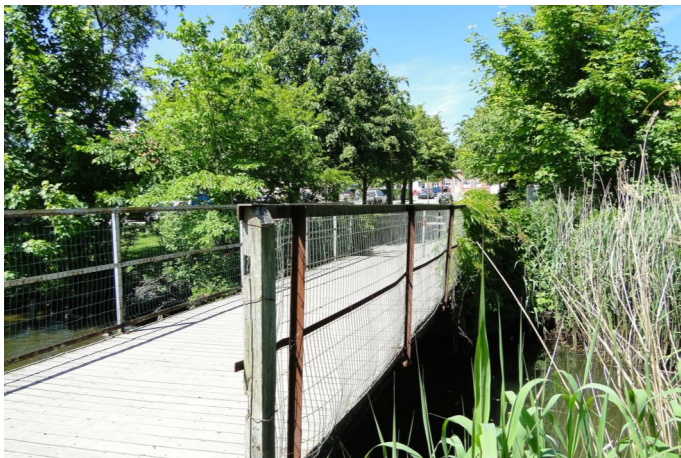
Udhus



Carport



Præstø Havn



Tubæk Å



Luftfoto

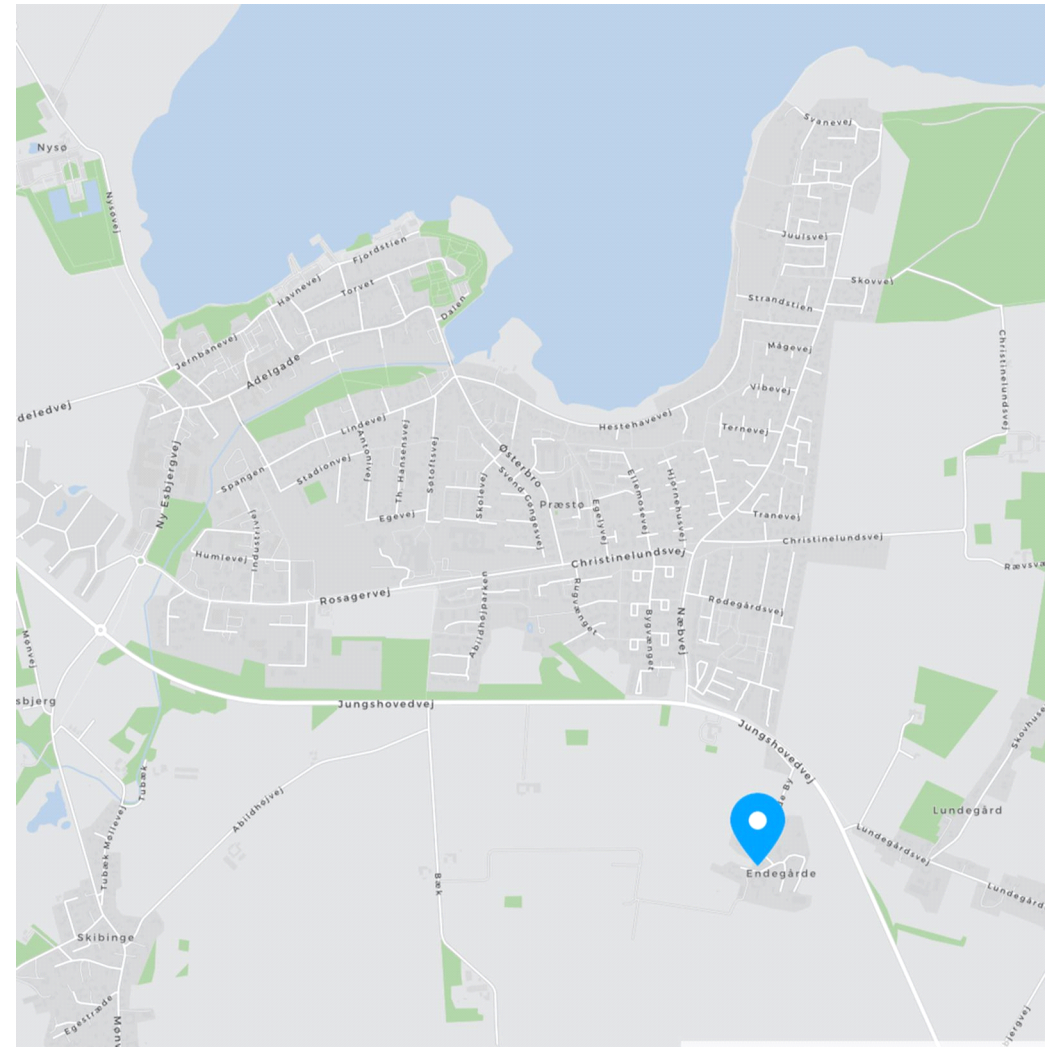
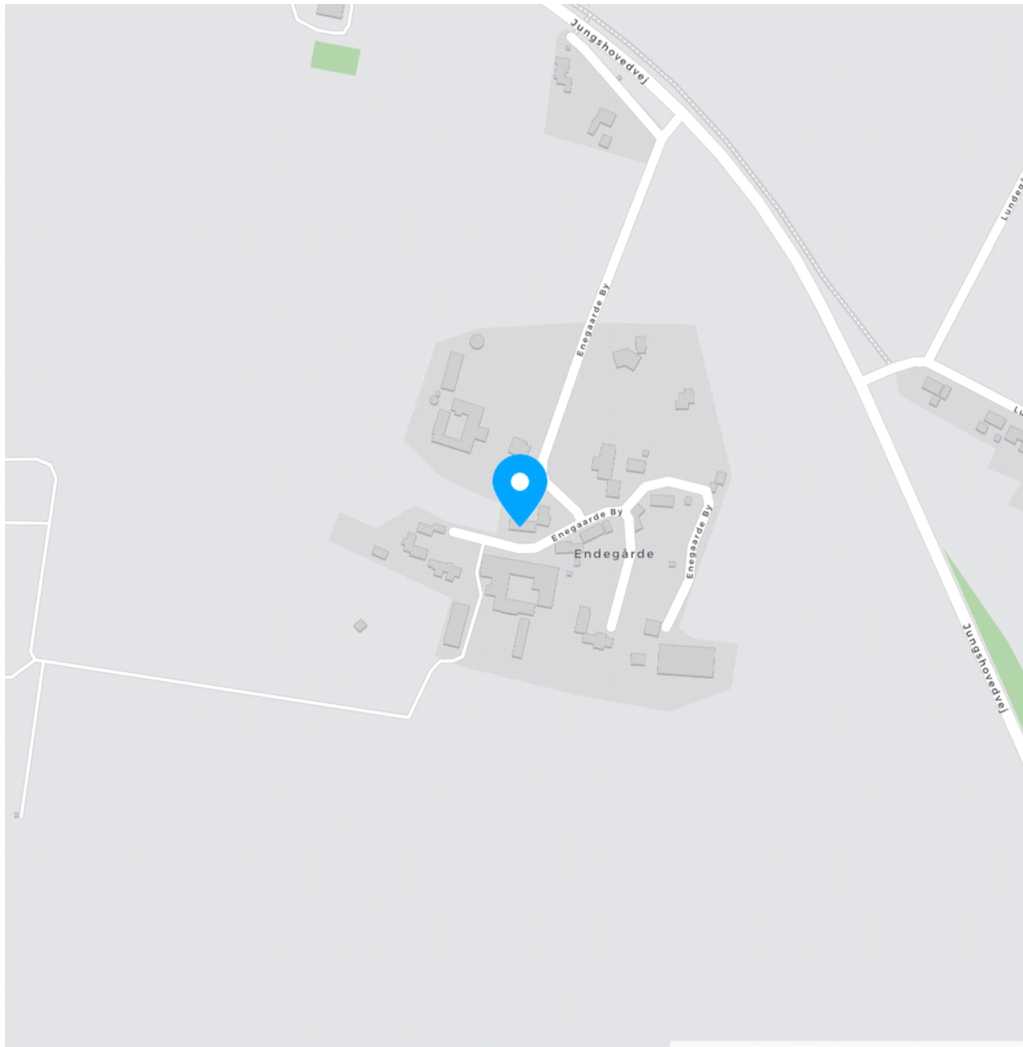


Luftfoto

Adresse: Enegaard By 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 610-4631
Ejerudgift/md.: kr. 1.650

Dato: 29.01.2026



Adresse: Enegaard By 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 610-4631
Ejerudgift/md.: kr. 1.650

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	12 a Endegårde By, Skibinge
BFE-nr.:	2547543
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1978

Arealer*

Grundareal:	1.006 m ²
Boligareal i alt:	110 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	36 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 15.05.1919 lbnr. 949017-28 Tillægstekst Dok om færdselsret mv

Kommuneplan - Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan - Planstrategi 2019
Kommuneplan - Landsby Endegårde By

Varmeplan - Strategisk Energiplan 2023
Nr. 1 lyst d. 15.05.1919 lbnr. 949017-28 Tillægstekst Dok om færdselsret mv

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.119.000 kr.
Grundværdi:	620.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	895.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.960.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Enegaarde By 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 610-4631
Ejerudgift/md.: kr. 1.650

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: ALKA Forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

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.

Renseklasse

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

BBR

Carport på anslået 15 m² og skur på siden af garage på anslået 12 m² er ikke angivet på BBR og køber vil overtage disse som sådan.



Adresse: Enegaarde By 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 610-4631
Ejerudgift/md.: kr. 1.650

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.566	Kontantpris/udbetaling	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	6.696	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.057
Husforsikring	kr.	4.271	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	506.907
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	129	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Skorstensfejning, anslået	kr.	650			
Ejerudgift i alt 1 år		19.800			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.722 md./ 32.663 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.219 md./ 26.626 år v/24,50%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Ingen.

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: Enegaarde By 6, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 610-4631
Ejerudgift/md.: kr. 1.650

Dato: 29.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

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 har vi benyttet et slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I løbet af 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en ekstraordinær aktivitet, men i 2022 har der været en tydelig afmatning både i antallet af salg og i salgspriserne. I 2023 ser vi frem til et spændende og lokalt mere stabilt boligmarked, som er mere i overensstemmelse med det normale. Ikke desto mindre vil vi fortsat opretholde et højt tempo til glæde for vores kunder, både købere og sælgere. Vi har nu rundet 2.300 solgte ejendomme og bibeholder stadig en markant høj anbefaling blandt sælgerne på boligsiden.dk.