



REAL

Hestehavevej 58, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	141
Kontant	2.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.712	Grund m ²	685
Byggeår/ombygget	1959/2006	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4245**

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: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 24.02.2026



INDFLYTNINGSKLAR - VANDUDSIGT

På Hestehavevej 58 får I en superflot villa fra 1959 på en af Præstøs mest populære adresser med kort afstand til den gamle bydels butikker og romantiske huse. Et-plansvillaen er på 141 m² og ligger med udsigt over Præstø Fjord. Til ejendommen er der desuden tinglyst ret til at benytte det foranliggende grundstykke, så I kan sætte jolle i vandet.

Villaen er moderne indrettet med et stort køkken-alrum i forlængelse af stuen. Køkkenet er stilfuldt med blå fronter, ny håndvask fra 2024 og træbordplade, hvortil brændeovnen skaber varme og rar stemning i opholdsrummet. Den gode loftshøjde, det lyse trægulv og de to udgange til haven sikrer derudover et rart lys til både spiseområdet og sofabjørnet.

Hjemmet rummer tre fine værelser, hvilket gør det muligt for eksempel at indrette børneværelser eller hjemmekontor. Familiens praktiske pligter kan dertil nemt klares i bryggerset, som ligger ved siden af badeværelset, hvor brusenichen har nyt armatur fra 2024.

I haven finder I flere dejlige terrasseområder på forskellige sider af villaen, så I altid kan få sol og læ i løbet af dagen. Fra den store træterrasse ved den sydvestvendte side kan man endda skimte udsigten til vandet. På bagsiden af ejendommen er der drivhus og en fin græsplæne med forskellig beplantning.

Fra denne vej ud til vandet er I tæt på stort set alt i Præstø, da I både kan gå til Børnehuset Tusindfryd og Præstø Skole inden for en kilometer, og i samme afstand har I offentlig transport, bibliotek samt smuk natur og flere legepladser. Med kysten ud til Præstø Fjord og Præstø Havn i gåafstand kan I også nemt nyde godt af byens naturskønne placering og de mange aktiviteter i løbet af året.

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.

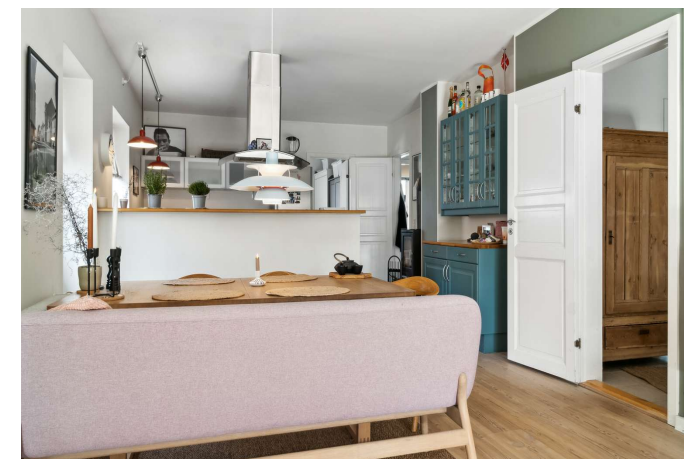
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Christiansen

Adresse: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

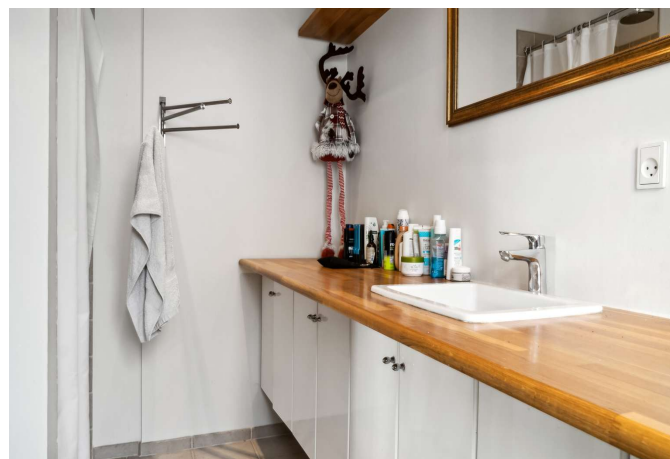
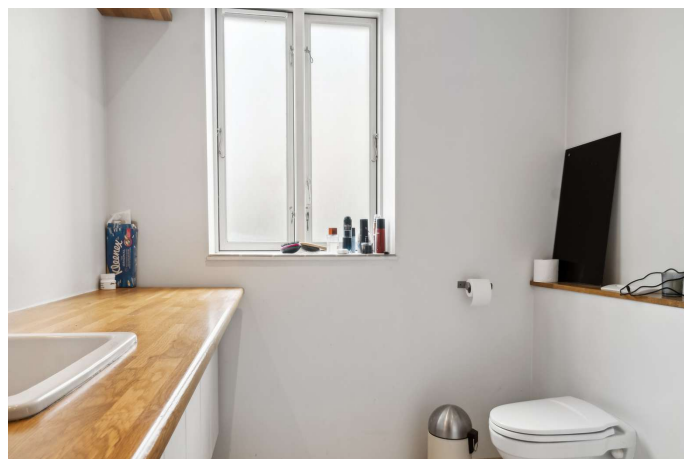
Dato: 24.02.2026



Adresse: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 24.02.2026



Adresse: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

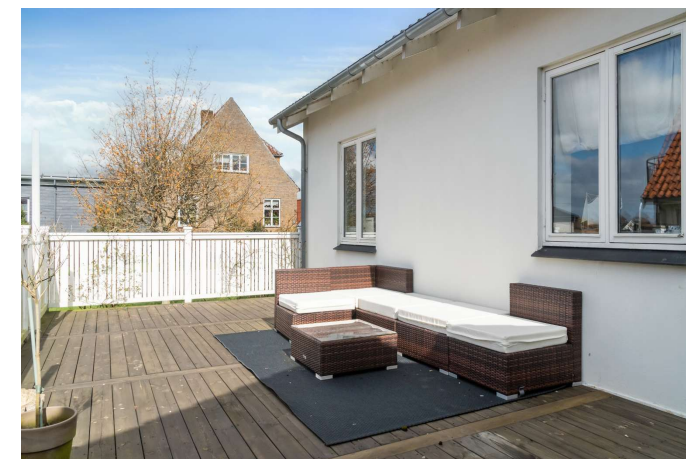
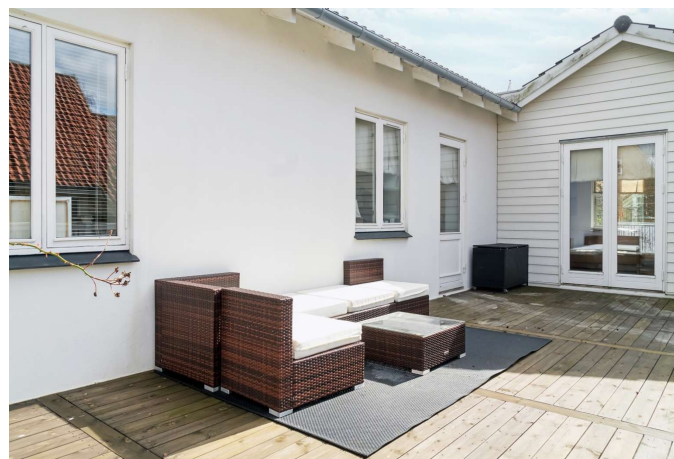
Dato: 24.02.2026



Adresse: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 24.02.2026



Adresse: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 24.02.2026



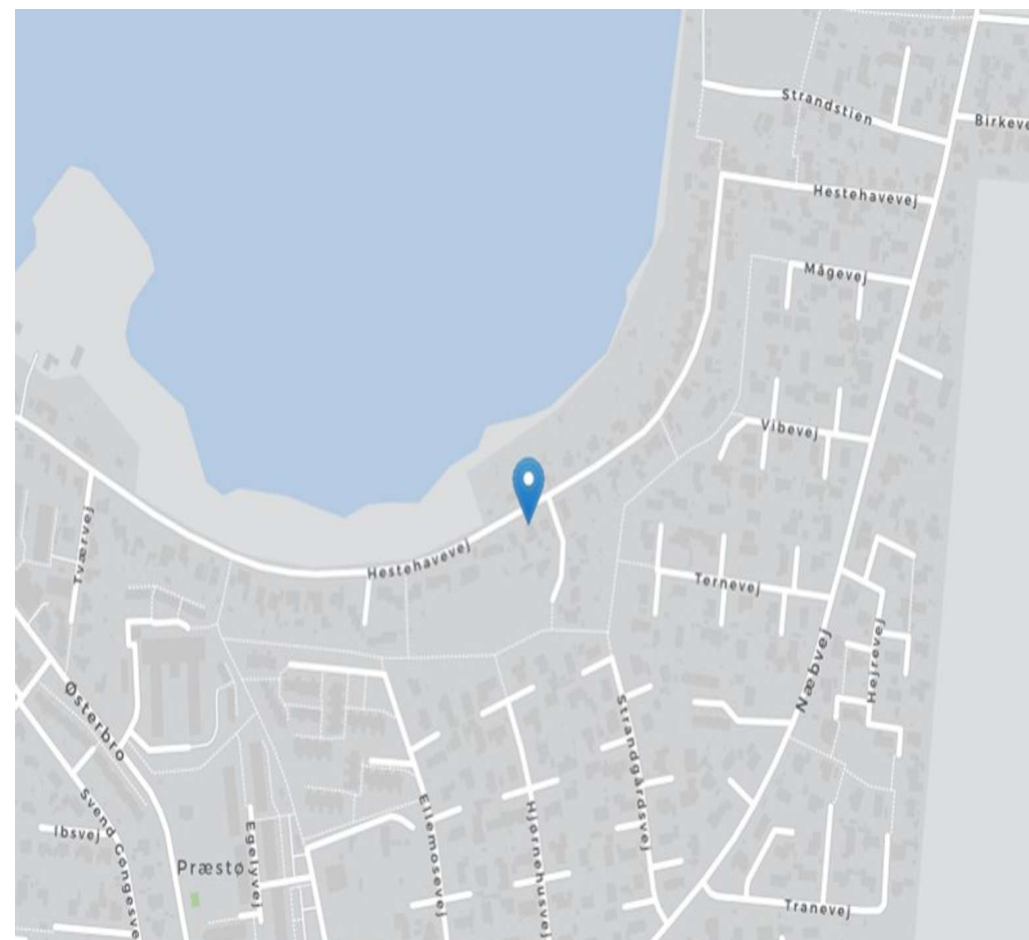
Adresse: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 24.02.2026



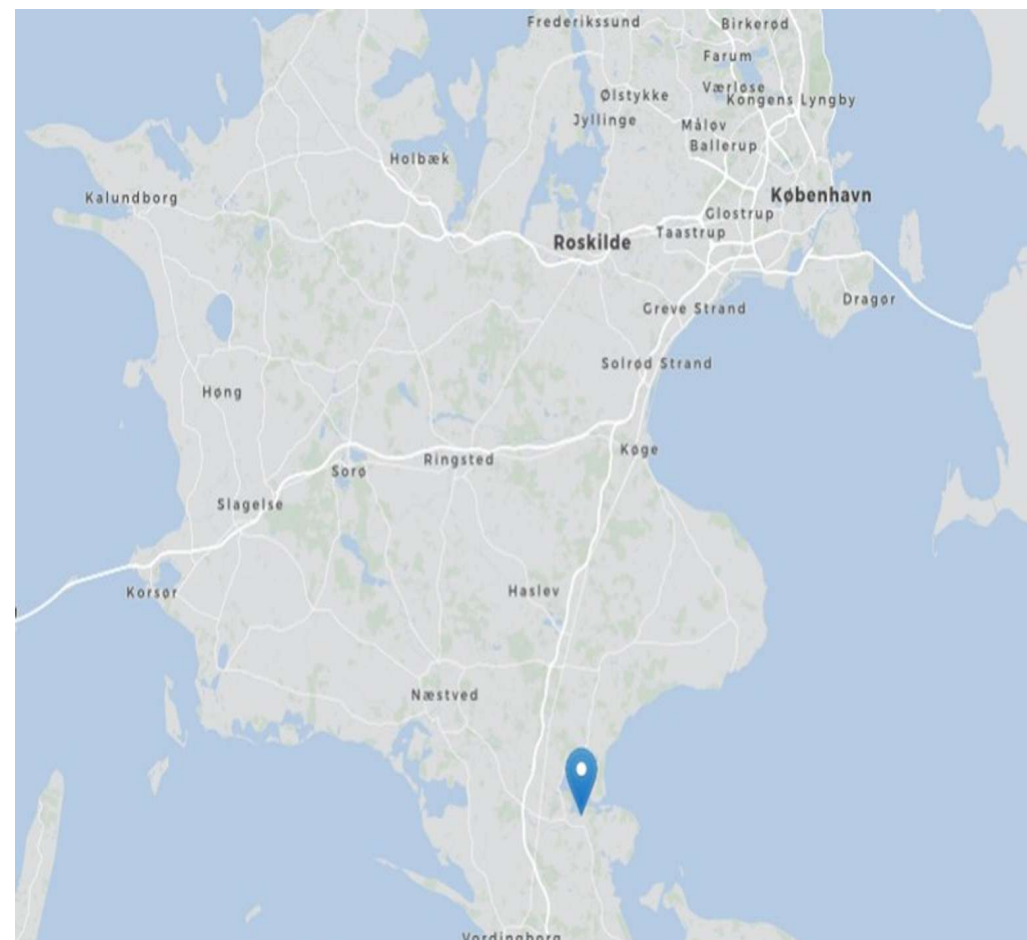
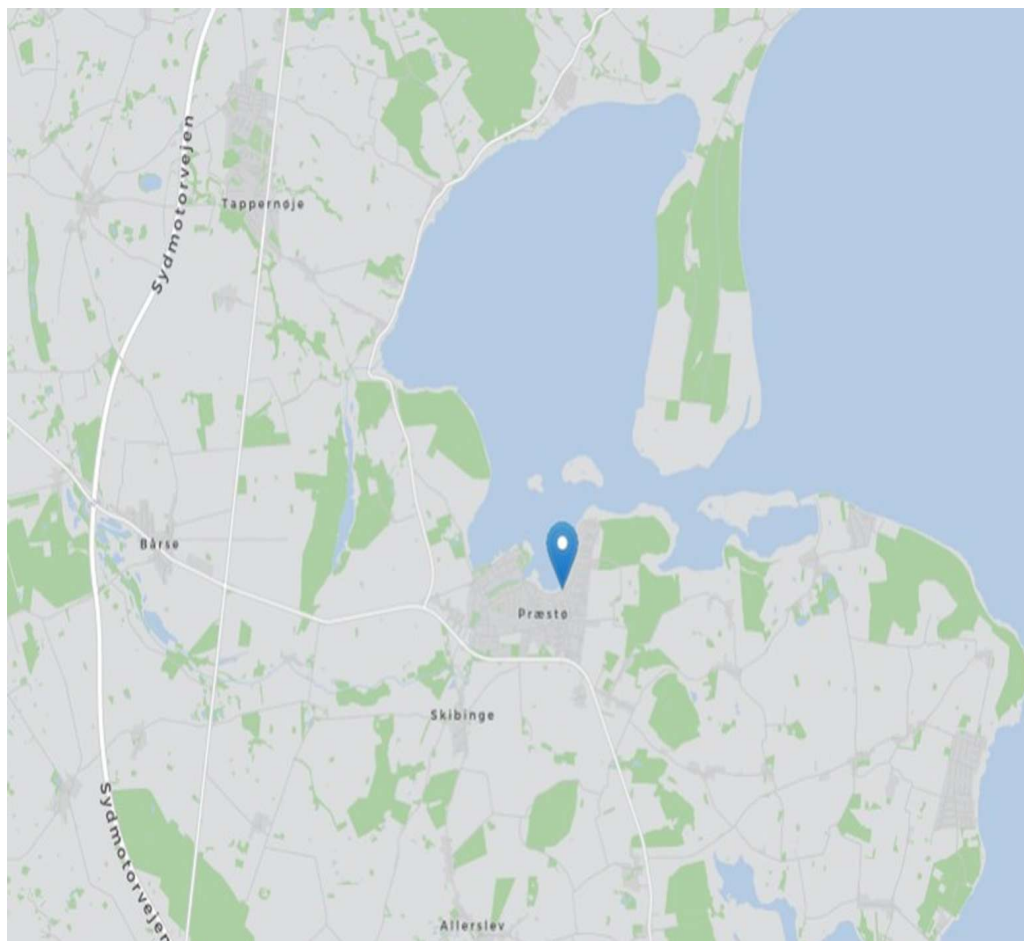
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 24.02.2026



Adresse: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 24.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 16bx Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.: 2547829
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1959/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.298.000
Grundværdi: 1.291.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.838.400
Grundlag for grundskyld: 1.032.800

Arealer**

Grundareal: 685 m²
Boligareal i alt: 141 m²

Øvrige arealer:

Udhus: 30 m²
Drivhus: 10 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: 12.04.1917 - Dok om jagtpassageret mv
- Nr. 2: 29.04.1939 - Dok om vandværk mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Ikke til hinder for prioritering -
- Nr. 3: 18.02.1959 - anm byrder Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan B 16.08 - Boligområde Christinelund

Tilbehør:

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

Whirlpool dybfryser, Blomberg køleskab, Bosch opvaskemaskine, LG vaskemaskine, Blomberg tørretumbler, Gram induktionskomfur og alle havemøbler og udstyr (værktøj og græsslåmaskine) samt køkkenmøbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 24.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.200 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug af naturgas var på kr. 6.481,67.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

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.

Adresse: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 24.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.376	Kontantpris	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	13.943	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	3.631	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.715
Skorstensfejning	kr.	531	I alt	kr.	2.922.965
Rottebekæmpelse	kr.	63	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.		
Husforsikring	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.544			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.391 md. / 184.692 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.360 md. / 148.322 år v/27,32 %

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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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: Hestehavevej 58, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4245
Ejerudgift/md.: kr. 2.712

Dato: 24.02.2026

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:

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