

REAL



Abildhøjparken 59, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	182
Kontantpris	2.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.211	Grund m2	727
Byggeår/ombygget	2005/2013	Energimærke	B

Sagsnr. **610-4513**

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: Abildhøjparken 59, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4513
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 19.05.2025



Beskrivelse:

SUPER FLOT OG VELHOLDT EJENDOM I ROLIGT VILLAKVARTER

I et fredeligt kvarter i Præstø skal I se dette vidunderlige træhus med plads til det hele og en god indretning, der giver jer fire værelser og tre stuer. Ejendommen er ideel til børnefamilien, der foruden et lyst, veldisponeret hjem kan se frem til en vældig have med terrasse og gårdhave.

Træhuset fra 2005 er malet inde som ude i 2024-2025 og er lige til at flytte ind i. Derudover er der anlagt gårdhave og kommet en stor, lukket dobbeltgarage med port til i 2024, mens indkørslen er lavet i 2023. I 2020 blev der skiftet til trelagsvinduer på førstesalen.

Stueplanet centrerer sig om de to stuer en suite med gavmilde lysforhold, rigelig plads til samværet og udgang til den store, sydvendte træterrasse. Det anseelige køkken i en skøn, landlig stil og med mulighed for at indrette en spisekrog ligger for sig selv, og herfra er der direkte adgang til et praktisk bryggers, som fører jer ud i den pragtfulde gårdhave. Videre rummer etagen et værelse og et badeværelse med brus, mens førstesalen udgør en regulær værelsesafdeling med tre fine værelser, en ekstra stue og to disponible rum. I skal også lægge mærke til de fine egetræsparketgulve, som går igen i hele hjemmet.

Udenfor er der også meget at glæde sig til, hvor I enten nyder sommerdagene i gårdhaven eller på den sydvendte terrasse. Ligeledes kan I tage det hyggelige drivhus i brug til siddepladser. Haven er behageligt afskærmet og ugeneret og byder samtidig på en utrolig skøn stemning. Garagen på 35 m² giver jer også fine muligheder.

I kommer til at bo på en stille og rolig villavej med gåafstand til børnehaven og skole, ligesom I er tæt på indkøbsmuligheder og den smukke natur ved fjorden samt i Næbskoven.

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: Abildhøjparken 59, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4513
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 19.05.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Spisekøkken



Køkken

Adresse: Abildhøjparken 59, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4513
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 19.05.2025



Køkken



Badeværelse



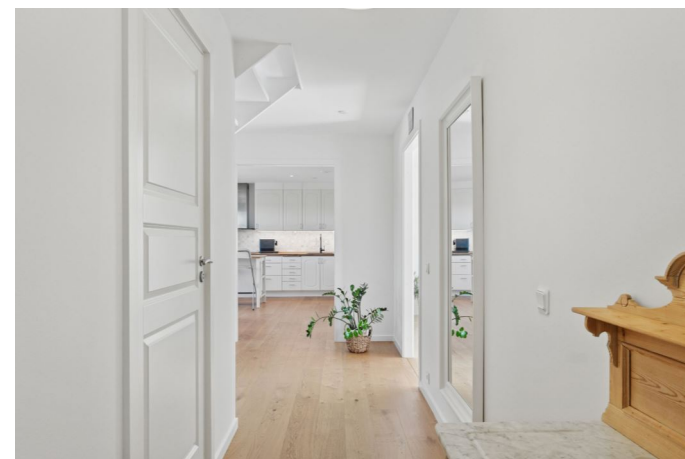
Værelse



Entré



Fordelingsgang



Fordelingsgang

Adresse: Abildhøjparken 59, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4513
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 19.05.2025



Stue/repos



Soveværelse



Værelse



Værelse



Værelse



Set fra haven

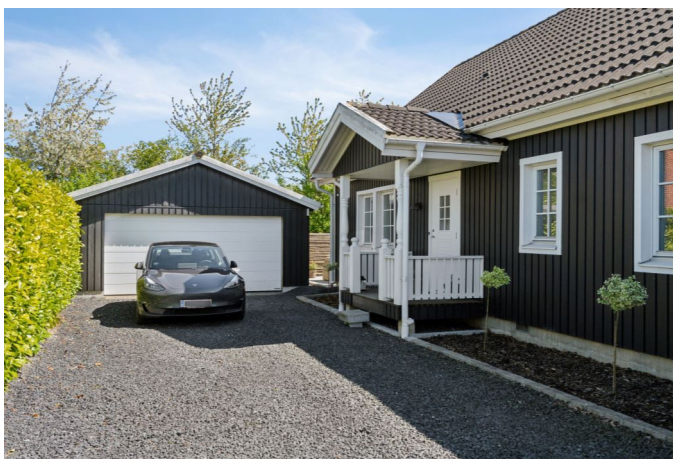
Adresse: Abildhøjparken 59, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4513
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 19.05.2025



Set fra haven



Indkørsel/garage



Have



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Abildhøjparken 59, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4513
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 19.05.2025



Terrasse



Have



Drivhus



Facade



Luftfoto



Luftfoto

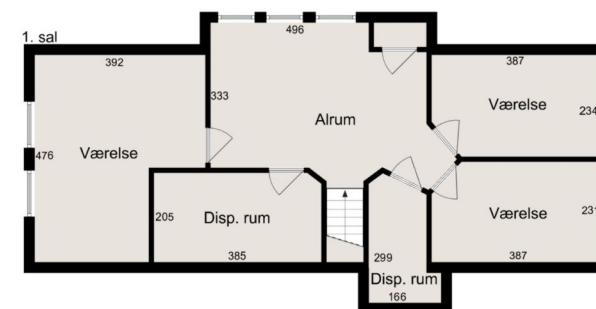
Adresse: Abildhøjparken 59, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4513
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 19.05.2025



Vejledende tegning uden ansvar

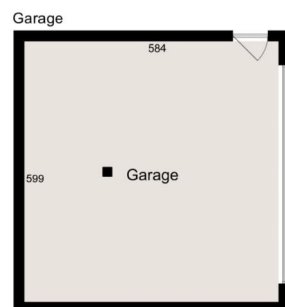


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Abildhøjparken 59, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4513
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 19.05.2025



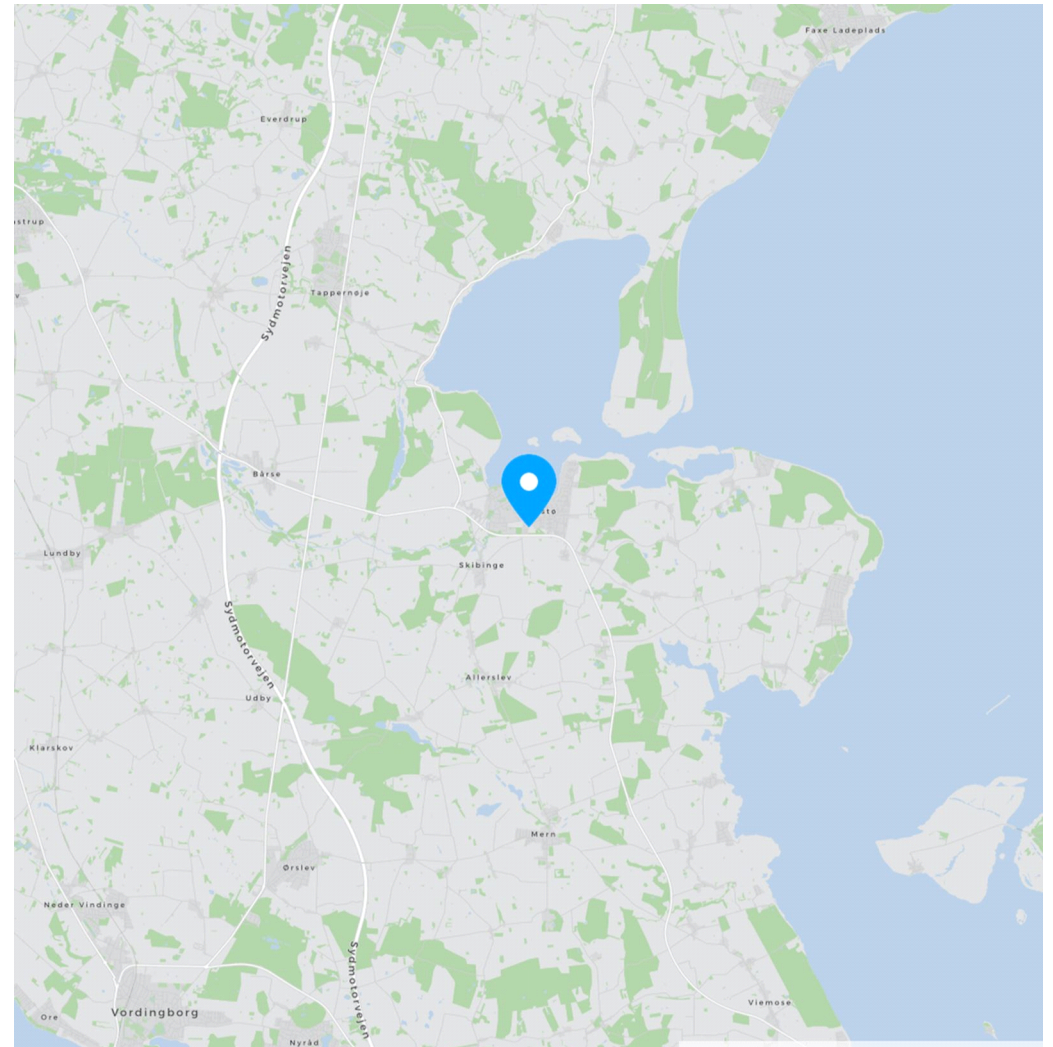
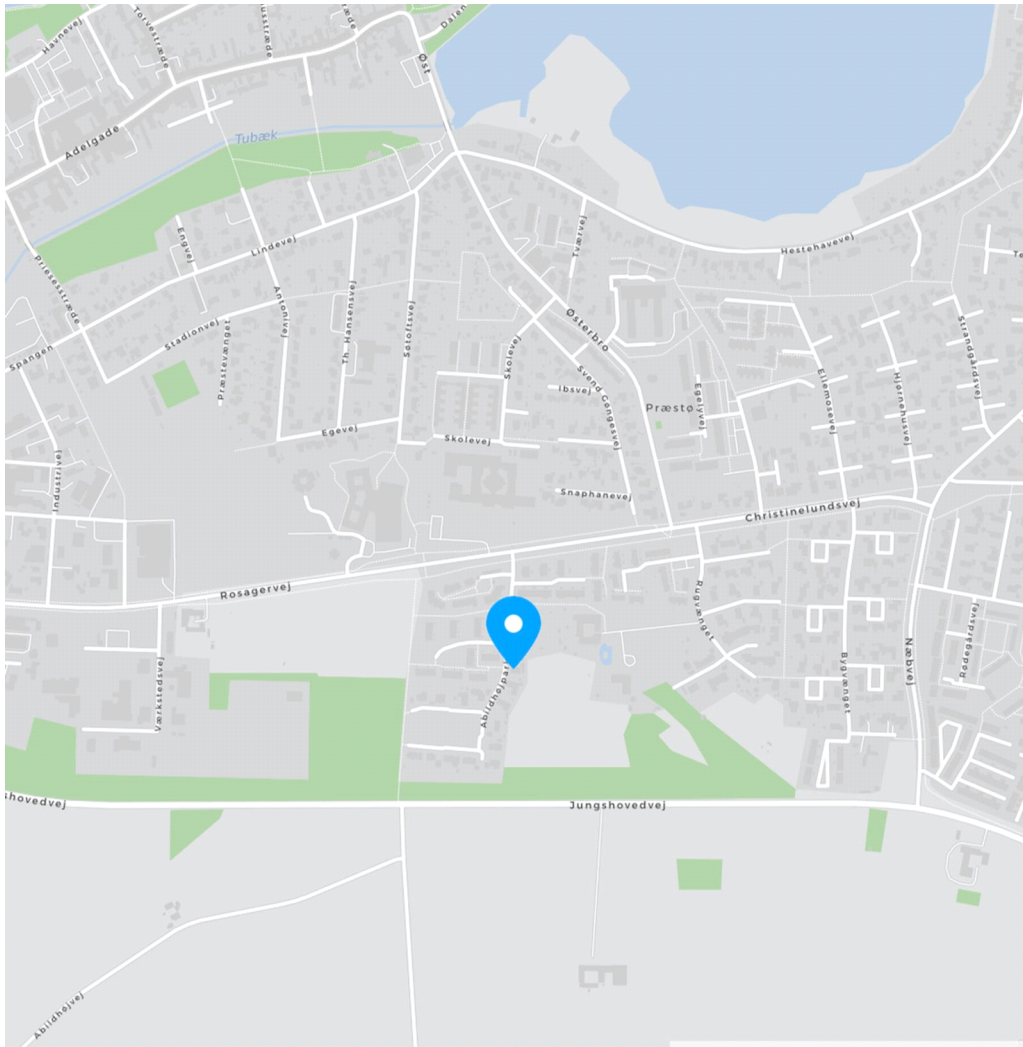
Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Abildhøjparken 59, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4513
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 19.05.2025





Adresse: Abildhøjparken 59, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4513
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 19.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	17 dh Skibinge By, Skibinge
BFE-nr.:	9489533
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Luft/vand varmepumpe + solcelleanlæg (2012)
Opført/ombygget år:	2005/2013

Arealer*

Grundareal udgør:	727 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	112 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	70 m ²
Boligareal i alt:	182 m ²
Andre bygninger:	43 m ²
- heraf Garage	35 m ²
- heraf Drivhus	8 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der findes ingen tinglyste servitutter på ejendommen

Lokalplan: Nr. 29 Fritidscenter (Abildhøjgård)
Lokalplan: Nr. 53 Abildhøjområdet

Kommuneplan: Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan: B 16.03 Boligområde Bygvænget/Rugvænget
Kommuneplan: Planstrategi 2019

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.648.000 kr.
Grundværdi:	663.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.118.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	530.400 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Bosch opvaskemaskine, Bosch indbygningsovn, Siemens tørretumbler, Siemens vaskemaskine, Bosch køleskab, Bosch fryser og
Fighter luft/vand varmepumpe.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Abildhøjparken 59, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4513
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 19.05.2025

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Lærerstandens Brandforsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.800 Forbrug: 7.702,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Luft/vand varmepumpe + solcelleanlæg (2012)
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
VØLUND varmepumpe og solcelleanlæg på taget 6 Kw (2012).

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 salgsoptstillingens 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 brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Spildevandsplaner

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område, hvor der er planlagt ændring af kloakeringen med planlagt ikrafttrædelse 2032.

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

Varmeforsyning

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at der på ejendommen er registreret fortidsmindebeskyttelseslinjer.



Adresse: Abildhøjparken 59, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4513
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 19.05.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.804	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	7.160	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.563
Husforsikring	kr.	4.948	Tinglysningsskødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	2.522.413
Rottebekæmpelse	kr.	129			

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

Ejerudgift i alt 1 år

26.530

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/nettoydelser 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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.749 md./ 164.982 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.189 md./ 134.274 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: 18.05.2025
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: 1/8 - 1/2 **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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Abildhøjparken 59, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 610-4513
Ejerudgift/md.: kr. 2.211

Dato: 19.05.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
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 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.