

REAL



Bøged Strandvej 2, Bøged Strand, 4720 Præstø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	176
Kontantpris	1.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.175	Grund m2	1.034
Byggear/ombygget	1901/1971	Energimærke	A2010

Sagsnr. **610-4499**

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: Bøged Strandvej 2, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4499
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 25.09.2025



Beskrivelse:

STEMNINGSFULD VILLA - LANDLIGT

Med udsigt over marker og skov på halvøen Jungshoved nær Præstø ligger denne store, stemningsfulde rødstensvilla. Der er tale om et klassisk murstenshus i halvandet plan fra 1901, som blev udvidet med en tilbygning i 1971 og således rummer tre værelser, et badeværelse, et bryggers, et køkken, en stue og et stort repos. Der medfølger to gode udbygninger, den ene med garage, foruden en omfangsrig og ugeneret have.

Der er fuld skrue på de landlige fornemmelser og naturskønne udflugtsmål, hvad angår beliggenheden. I bosætter jer midt i en lille, hyggelig bebyggelse uden for Jungshoved By tæt på Bønsvig Strand og Roneklint Strand, som I kan cykle til i sommermånederne. Samtidig tager det ikke mere end 7 minutter at køre til alle hverdagens bekvemmeligheder i Præstø.

Udsigten over markerne får man glæde af både ude og inde, og mens den bidrager til følelsen af privatliv, når man færdes udendørs, er den også med til at forstærke lysindfaldet og rumfornemmelsen inde i boligen. I haven såvel som i udbygningerne er der masser af plads til udfoldelser af enhver art, om det er pladskrævende hobbyer eller erhverv.

Huset er udstyret med en nyere luft-til-vand-varmepumpe, og der er også en brændeovn i stuen. I får endvidere god plads til at indrette hyggelige sektioner, og da stuen og køkkenet er placeret side om side, får I fine forudsætninger for samvær på tværs af madlavning og andre aktiviteter.

Udover stuen og køkkenet er der også et regulært værelse i hovedhuset. Dernæst finder I endnu et værelse i tilbygningen, der ligeledes rummer boligens badeværelse og bryggers med egen indgang. Ovenpå møder I et repos med mange indretningsmuligheder samt et ekstra værelse.

Alt i alt er der muligheder og skønne timer i vente her.

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: Bøged Strandvej 2, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4499
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 25.09.2025



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Bøged Strandvej 2, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4499
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 25.09.2025



Værelse



Værelse



Bryggers



Fyrrum



Entre



Entre

Adresse: Bøged Strandvej 2, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4499
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 25.09.2025



Stue



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Bøged Strandvej 2, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4499
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 25.09.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Gårdmiljø



Gårdmiljø



Have

Adresse: Bøged Strandvej 2, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4499
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 25.09.2025



Have



Udsigt



Område



Område



Område



Område

Adresse: Bøged Strandvej 2, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4499
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 25.09.2025

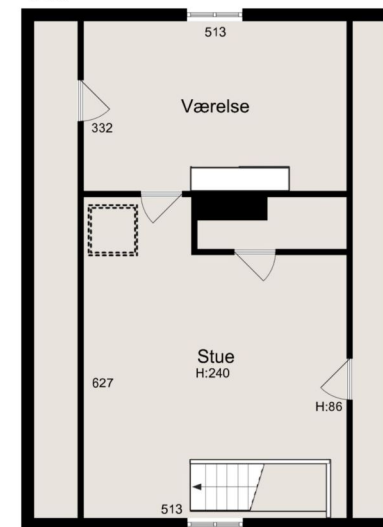


Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

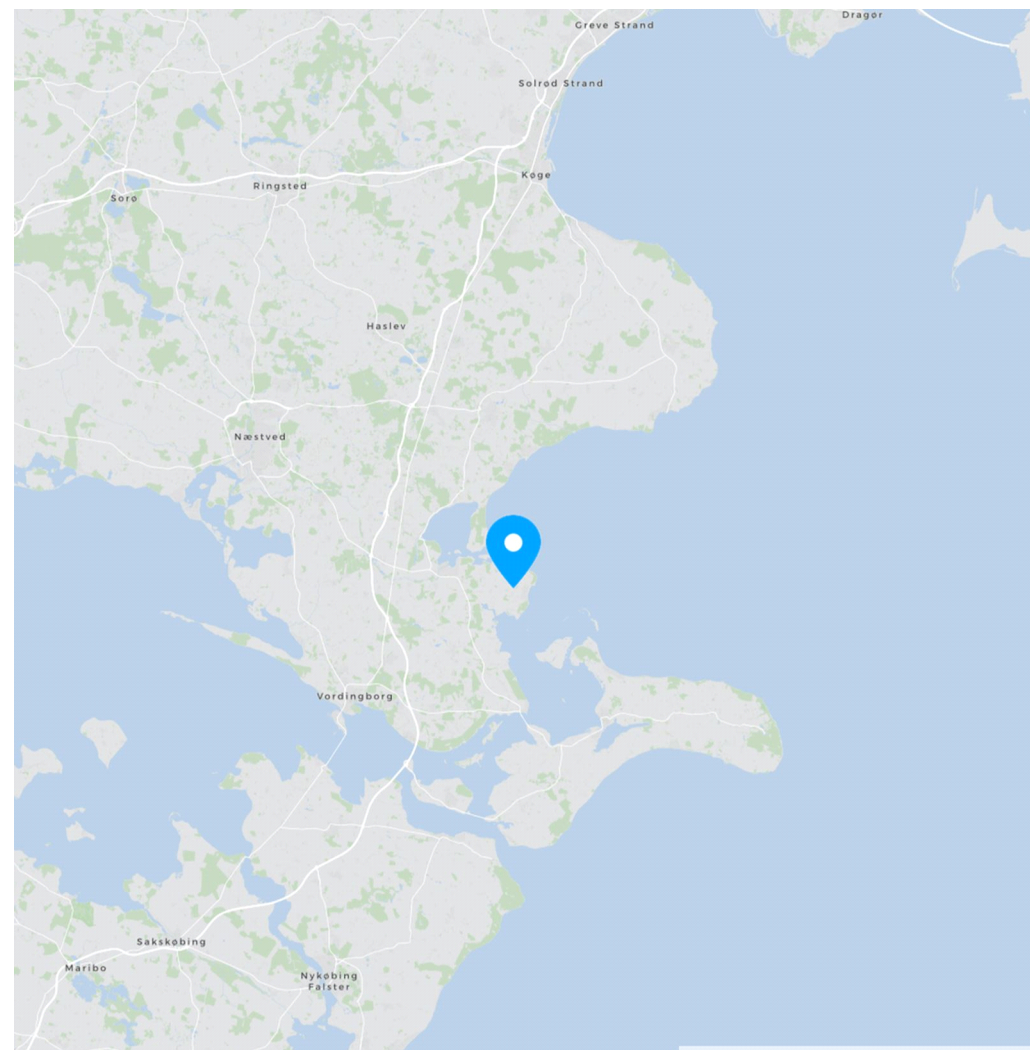
Adresse: Bøged Strandvej 2, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4499
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 25.09.2025



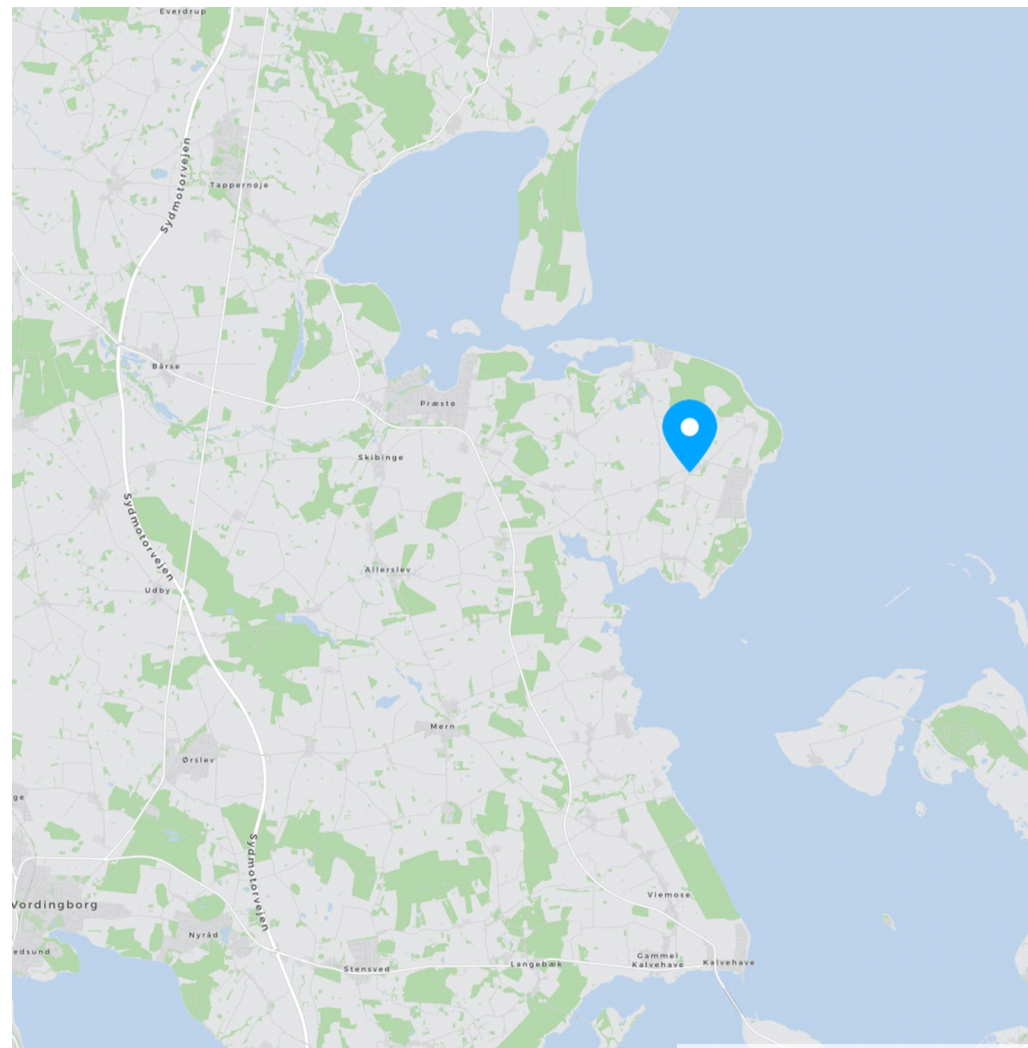
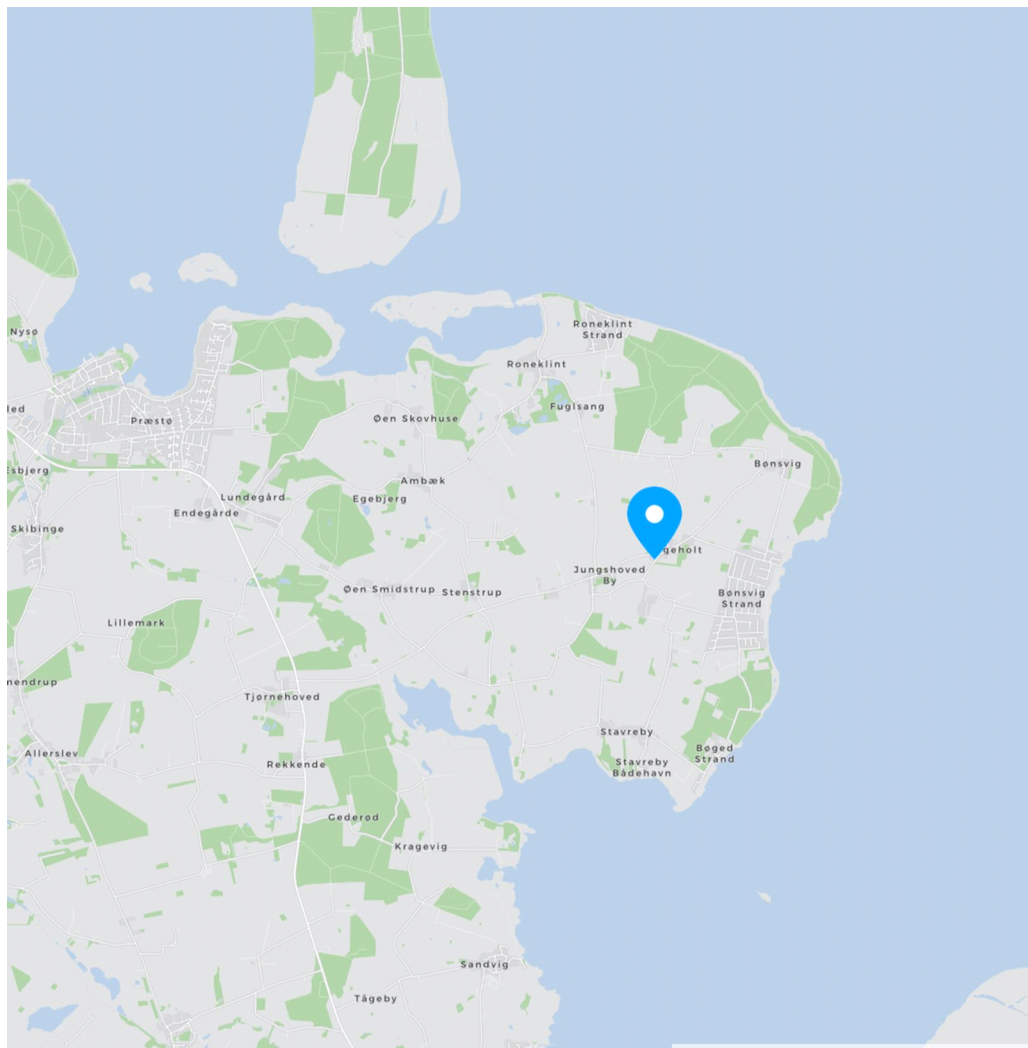
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Bøged Strandvej 2, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4499
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 25.09.2025



Adresse: Bøged Strandvej 2, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4499
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 25.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	12 c Stavreby By, Jungshoved
BFE-nr.:	2543108
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Varmpumpe luft-til-vand (nyere)
Opført/ombygget år:	1901/1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	683.000 kr.
Grundværdi:	203.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	546.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	162.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.034 m ²
Boligareal i alt:	176 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	74 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	36 m ²
Udhus:	20 m ²
Skur EJ BBR:	10 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. 19.12.1901 lbnr. 928787-28 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv

Kommuneplan - Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan - Planstrategi 2019

Varmeplan - Strategisk Energiplan 2023

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
El-komfur med keramisk kogeplade, emhætte, køleskab, opvaskemaskine og vaskemaskine. Fryser medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bøged Strandvej 2, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4499
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 25.09.2025

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:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.400 Forbrug: 5.467,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe luft-til-vand (nyere)
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
VAILLANT luft-til-vand varmpumpe (nyere), brændeovn og el-varme.

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 stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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.

Bevaringsværdig ejendom

Ejendommen er jf. SAVE noteret som bevaringsværdig med en bevaringsværdi på 6

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende i et følsomt indvindingsområde.

BBR-Meddelelse

Skur på anslået 10 m² er ikke angivet på BBR og køber vil overtage ejendommen således.

Præmie husforsikring

Den angivne præmie for landboforsikringen er anslået, idet ejendommen for sælger indgår i en større og samlet landboforsikring hos Topdanmark.

Kommunale ejendomsbidrag 2025

Idet sælger ikke kan fremlægge bilaget Kommunale Ejendomsbidrag 2025 grundet ejerskifte, er beløbet til renovation og rottebekæmpelse i nærværende salgsoptillings ejerudgifter anslået.



Adresse: Bøged Strandvej 2, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4499
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 25.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.787	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	2.192	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.551
Husforsikring	kr.	5.000	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.500	I alt	kr.	1.215.601
Rottebekæmpelse	kr.	125	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.	500			
Ejerudgift i alt 1 år		14.104			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.384 md./ 76.610 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.122 md./ 61.464 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 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: 24.09.2025
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: 1/2 - 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: Bøged Strandvej 2, Bøged Strand, 4720 Præstø
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4499
Ejerudgift/md.: kr. 1.175

Dato: 25.09.2025

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
Ingen													

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.