



REAL

Hjortevænget 14 - Nyråd, 4760 Vordingborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	176
Kontant	2.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.154	Grund m ²	1.111
Byggeår/ombygget	1972/1978	Energimærke	C

Sagsnr. **610-4577**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / 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: Hjortevænget 14 - Nyråd, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4577
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 06.07.2026



VILLA MED MASSER AF PLADS - ATTRAKTIVE NYRÅD

Placeret højt i Nyråd, tæt på skov og de daglige gøremål, finder I denne villa, der nu kan blive jeres. Ejendommen byder på 301 etagemeter fordelt over stueplan og kælder, og udenfor har I 1.111 m². Endelig er det også værd at bemærke, at der er indlagt fjernvarme i foråret 2024.

Ejendommen præsenterer sig nydeligt, og dertil kan I se frem til både en dobbelt carport samt en garage med fjernbetjent port fra 2024. Fra garagen er der direkte forbindelse til den anvendelige kælder, der inkluderer hele tre disponible rum. Det er ligeledes i kælderen, at I har det praktiske vaskerum samt et brusebadeværelse med tilknyttet sauna.

Videre fører trappen op til stueplan, hvor I straks fornemmer den indbydende atmosfære, der er gennemgående i huset. Køkkenet er fra Vordingborg Køkken, og I får herude rigeligt med plads til at arrangere en spisesektion, så I kan bruge tiden sammen. Videre har I den rummelige stue, hvor det større langbord kan placeres. Herinde kom der i 2021 et nyt vinduesparti i, som gavmildt lader dagslyset strømme ind. Derudover har I den sidste del af stuen, hvor I i de sene aftentimer kan tænde op i den stemningskabende brændeovn. Modsat opholdsrummene har I værelses afdelingen placeret, som inkluderer tre værelser samt et badeværelse med spabad og bruseniche.

Udenfor får I fornøjelsen af en stor terrasse, der har gavn af sollyset fra tidlig morgen til aften. Haven er smuk og velbeplantet med nydelige blomster i varierende nuancer samt forskellige buske og træer.

Afslutningsvis skal beliggenheden fremhæves, da I med adresse her bosætter jer yderst fordelagtigt. Hverdagens nødvendigheder i form af skole, daginstitution og indkøb findes alt sammen i en radius af blot een kilometer. Det tager ligeledes ingen tid at spadserer de cirka 650 meter til Nymark Skov.

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: Hjortevænget 14 - Nyråd, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4577
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 06.07.2026



Adresse: Hjørtevænget 14 - Nyråd, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4577
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

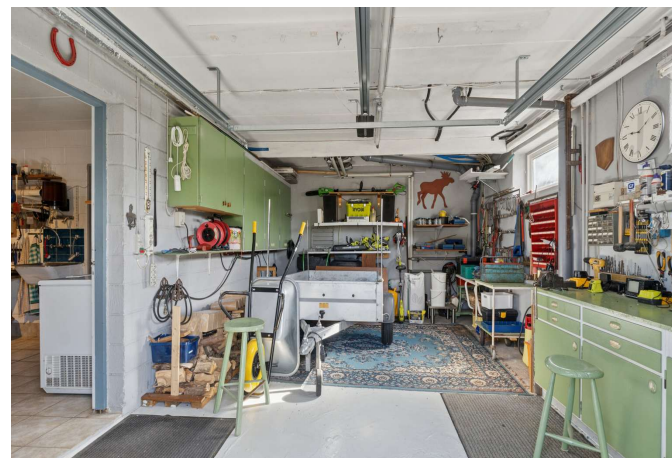
Dato: 06.07.2026



Adresse: Hjørtevænget 14 - Nyråd, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4577
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 06.07.2026



Adresse: Hjortevænget 14 - Nyråd, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4577
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

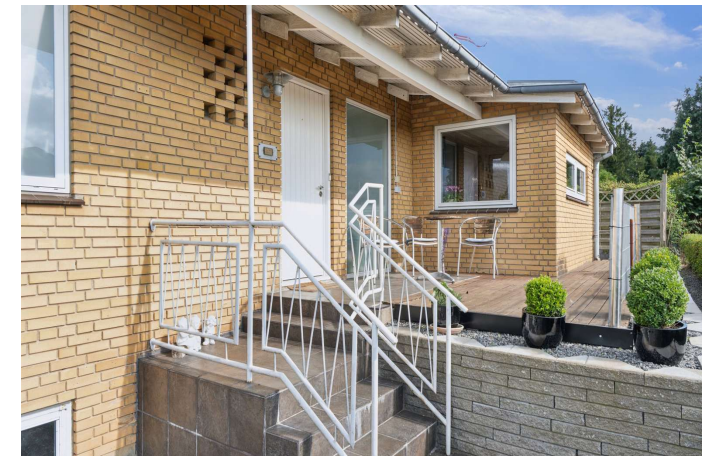
Dato: 06.07.2026



Adresse: Hjørtevænget 14 - Nyråd, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4577
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 06.07.2026





Adresse: Hjørtevænget 14 - Nyråd, 4760 Vordingborg
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4577
 Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 06.07.2026

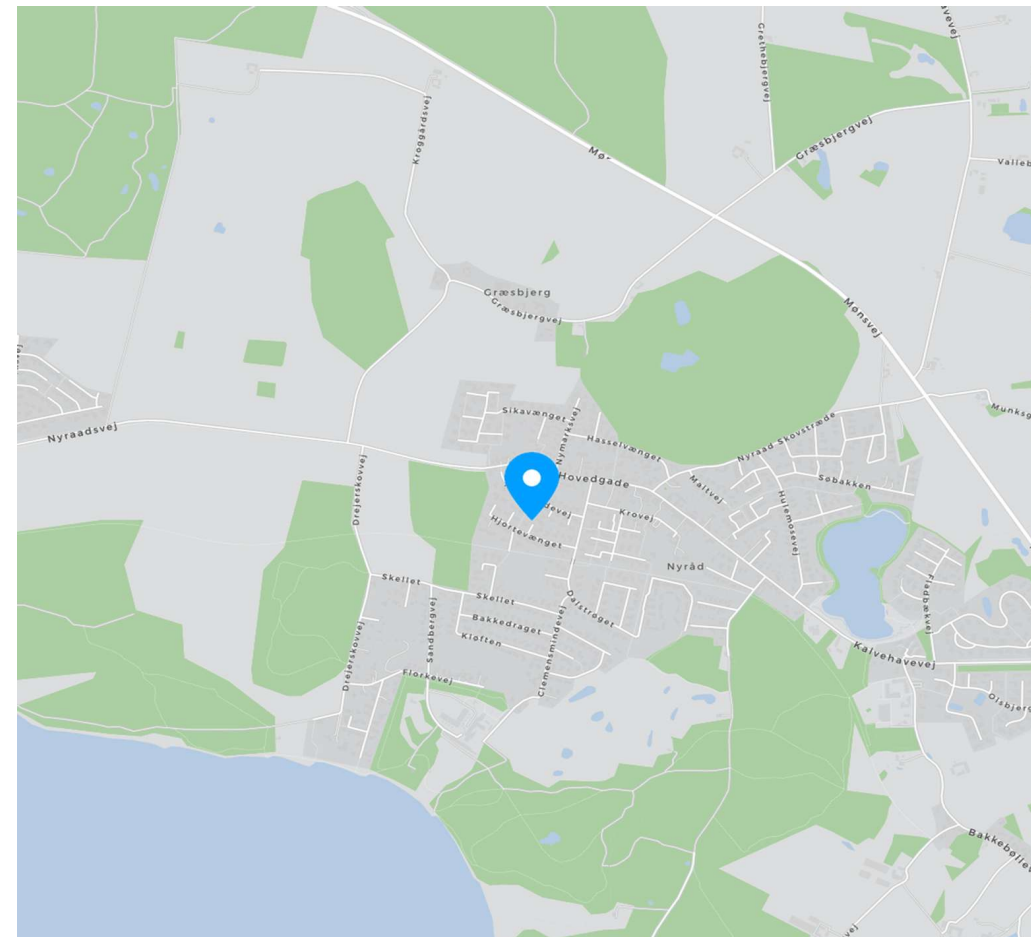




Adresse: Hjørtevænget 14 - Nyråd, 4760 Vordingborg
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4577
 Ejerudgift/md.: kr. 2.154

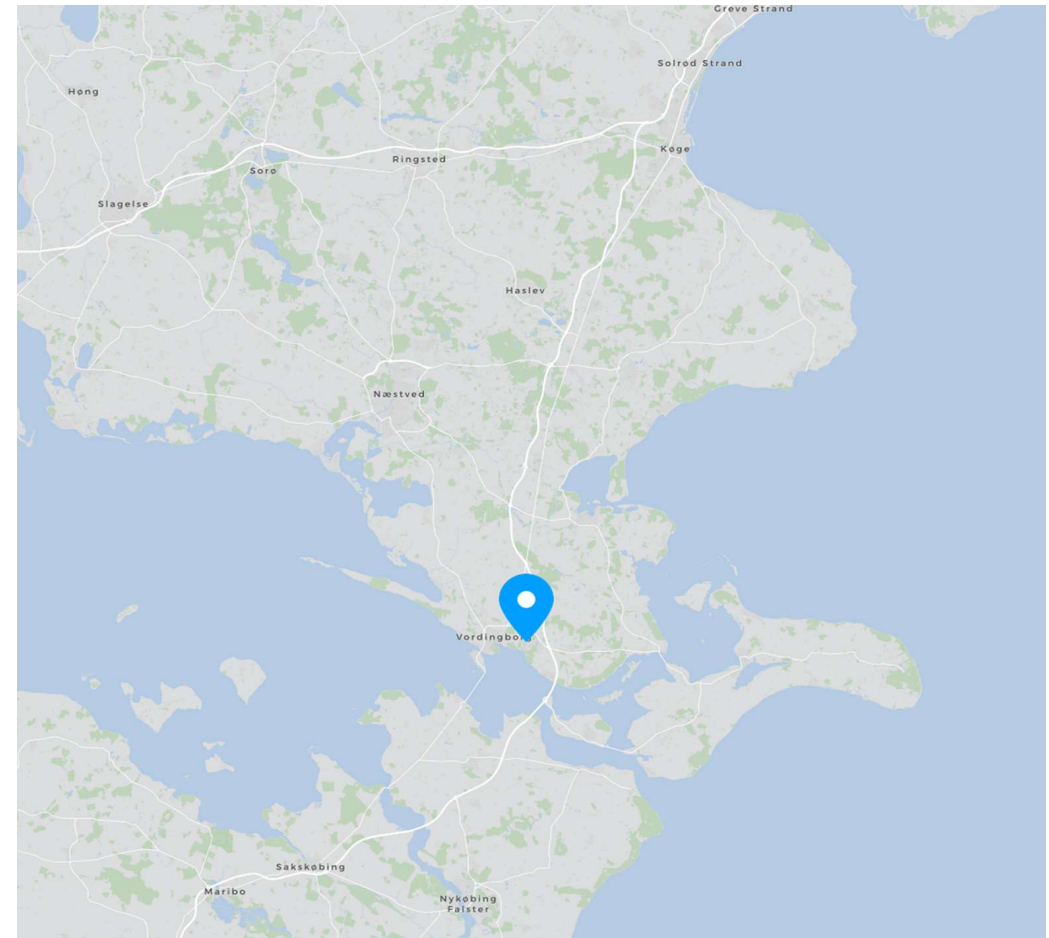
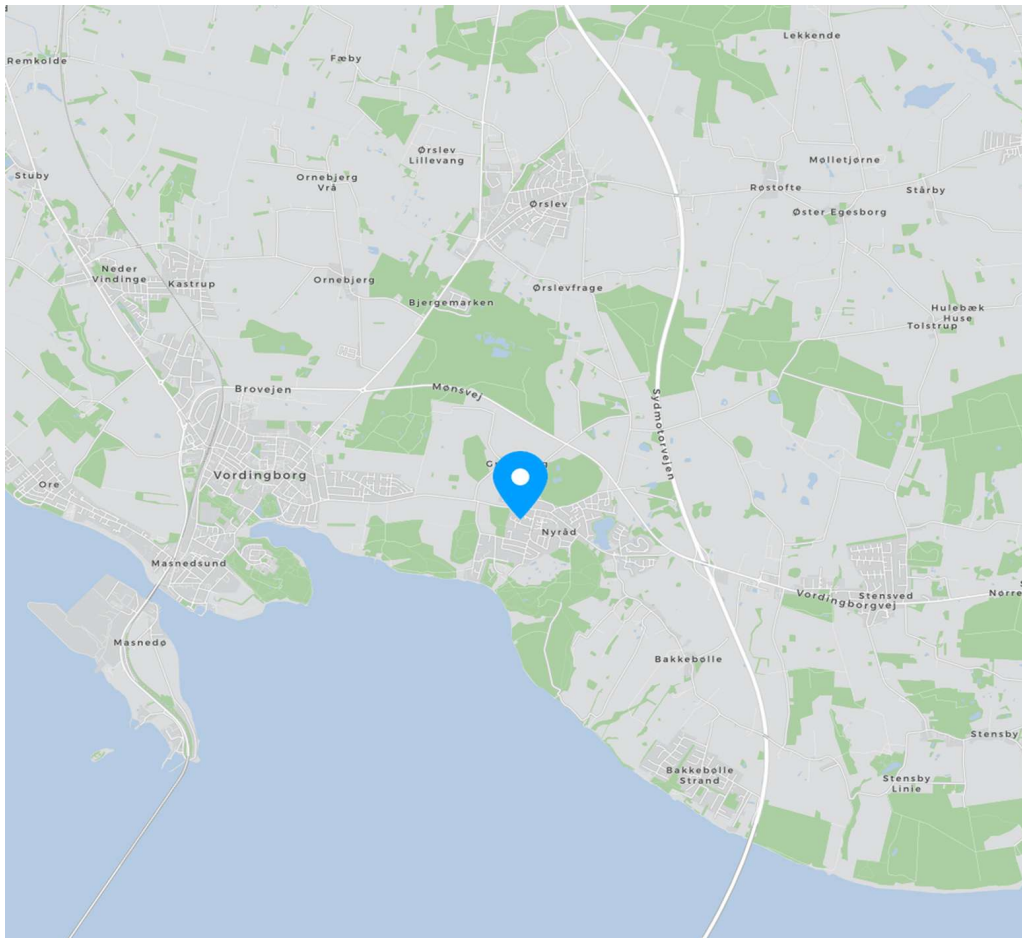
Dato: 06.07.2026



Adresse: Hjørtevænget 14 - Nyråd, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4577
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 06.07.2026



Adresse: Hjortevænget 14 - Nyråd, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4577
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 06.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 12av Nyråd, Vordingborg Jorder
BFE-nr.: 5394629
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1972/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.240.000
Grundværdi: 715.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.792.000
Grundlag for grundskyld: 572.000

Arealer**

Grundareal: 1.111 m²
- heraf vej 201 m²
Boligareal i alt: 176 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 125 m²
Carport: 50 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: 21.06.1957 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 07.10.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
- Nr. 3: 14.03.1978 - Dok om carport/garage mv, Prioritet forud for pantedgæld
- Nr. 6: 22.08.2024 - Deklaration om fjernvarmeanlæg

Planer

Kommuneplan B 08.01 - Boligområde Nyråd By

Tilbehør:

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

SIEMENS induktions kogeplade (2024), indbygningsovn, indbygget microovn/ovn, emhætte, FRIGOR køle-/fryseskab (2023)SIEMENS, opvaskemaskine), BLOMBERG vaskemaskine (2022) og flagstang. Følgende medfølger ikke: Opvaskemaskine (kælder) og dybfryser,.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hjortevænget 14 - Nyråd, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4577
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 06.07.2026

Forsikringsforhold:

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

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.
Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

BBR-Meddelelse

Jf. tilstandsrapport er carport på anslået 50 m², overdækning på anslået 10 m² og 2 drivhuse på anslået 18 m² ikke angivet på BBR og køber vil overtage ejendommen således.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.400 Forbrug: 27 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme, 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme, 2024

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn, 2024

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Fjernvarme (2024), pejs, MORSØ 6170 brændeovn (2024) og luft-til-luft varmepumpe. Jf. energimærke er der beregnet et varmeforbrug på 26,54 MWh fjernvarme og 1.745 kWh elektricitet.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: 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

Adresse: Hjortevænget 14 - Nyråd, 4760 Vordingborg
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4577
 Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 06.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Renovation
 Skorstensfejning
 Rottebekæmpelse
 Husforsikring

kr. 9.139
 kr. 7.722
 kr. 2.937
 kr. 500
 kr. 175
 kr. 5.380

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
 Tinglysningsafgift af skødet
 Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
 I alt

kr. 2.795.000
 kr. 18.650
 kr. 14.290
 kr. 2.827.940

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 25.853

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: Hjortevænget 14 - Nyråd, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 610-4577
Ejerudgift/md.: kr. 2.154

Dato: 06.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.449.000

Nr. 5: hovedstol kr. 550.000

Nr. 7: hovedstol kr. 471.000

Gæld udenfor købesummen

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 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 2.569 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk