

REAL



Næstvedvej 147, Stuby, 4760 Vordingborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	70
Kontantpris	495.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.029	Grund m2	1.123
Byggear	1947	Energimærke	G

Sagsnr. **610-4497**

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: Næstvedvej 147, Stuby, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 610-4497
Ejerudgift/md.: kr. 1.029

Dato: 06.11.2025



Beskrivelse:

HÅNDVÆRKERTILBUD - FLEXBOLIG ?

Fire kilometer nordvest for Vordingborg ligger denne villa i naturskønne omgivelser ved landevejen mod Næstved. Her skal du se en betragtelig grund på 1.123 m² med høje træer, varieret beplantning og god plads til haveprojekter. Indenfor venter et stueplan på 70 m² og en stor kælder på 50 m², der kan benyttes til flere formål. Villaen fra 1947 er slidt og trænger til istandsættelse både ude og inde, hvilket giver dig mulighed for at skabe netop det udtryk og den indretningsstil, du ønsker. Huset kan desuden købes som flexbolig.

Velkommen indenfor. I stueplan skal du se en entré, et toilet, et rummeligt soveværelse med indbyggede skabe, et værelse, et køkken og en stue. Stuen har en fin størrelse med plads til at samle venner og familie ved spisebordet eller nyde en afslappet stund sammen i sofagruppen. Stuen byder også på en brændeovn og en smuk udsigt til de omkringliggende marker. Den store kælder har et badeværelse, et bryggers samt to disponible rum, der er oplagte at bruge til opbevaring eller værksted.

Holder du af naturen, er det haven, du skal glæde dig til at se. Her får du et væld af træer, spændende beplantning, såsom Abernes Skræk, og flere åndehuller, du kan nyde, når solen er fremme. Fra haven har du et skønt udsyn over grønne vidder og sæsonernes skift. Uderummet byder desuden på en sydøstvendt terrasse samt et skur med to rum.

Boligen ligger tæt på Avnø Fjord og købstaden Vordingborg, hvor du finder regionaltoget, restauranter, skoler og shoppingmuligheder. Indkøb og daginstitution har du i den nærliggende by, Neder Vindinge, blot to minutters kørsel herfra. Er du pendler, kan du nå motorvejen på 13 minutter.

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: Næstvedvej 147, Stuby, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 610-4497
Ejerudgift/md.: kr. 1.029

Dato: 06.11.2025



Køkken



Køkken



Stue



Dagligstue



Stue



Toilet

Adresse: Næstvedvej 147, Stuby, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 610-4497
Ejerudgift/md.: kr. 1.029

Dato: 06.11.2025



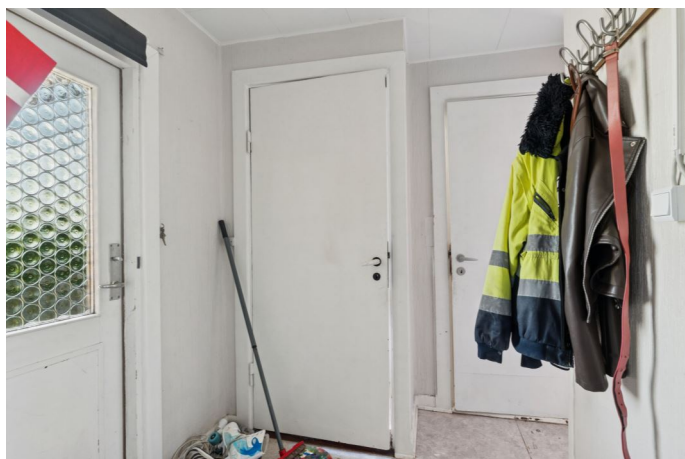
Soveværelse



Værelse



Værelse



Entre



Badeværelse



Kælder

Adresse: Næstvedvej 147, Stuby, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 610-4497
Ejerudgift/md.: kr. 1.029

Dato: 06.11.2025



Kælder



Kælder



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Næstvedvej 147, Stuby, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 610-4497
Ejerudgift/md.: kr. 1.029

Dato: 06.11.2025



Have



Have



Have



Have



Have



Have

Adresse: Næstvedvej 147, Stuby, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 610-4497
Ejerudgift/md.: kr. 1.029

Dato: 06.11.2025



Have



Have



Have



Have



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Næstvedvej 147, Stuby, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 610-4497
Ejerudgift/md.: kr. 1.029

Dato: 06.11.2025



Stueplan



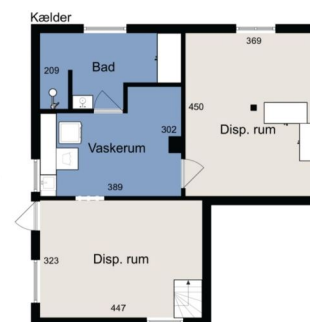
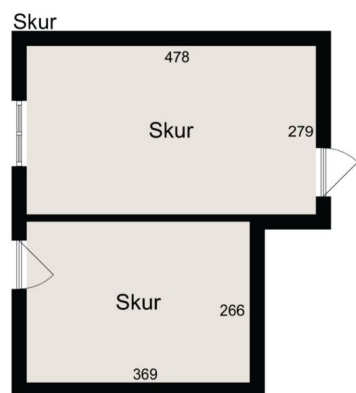
Kælder



Adresse: Næstvedvej 147, Stuby, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 610-4497
Ejerudgift/md.: kr. 1.029

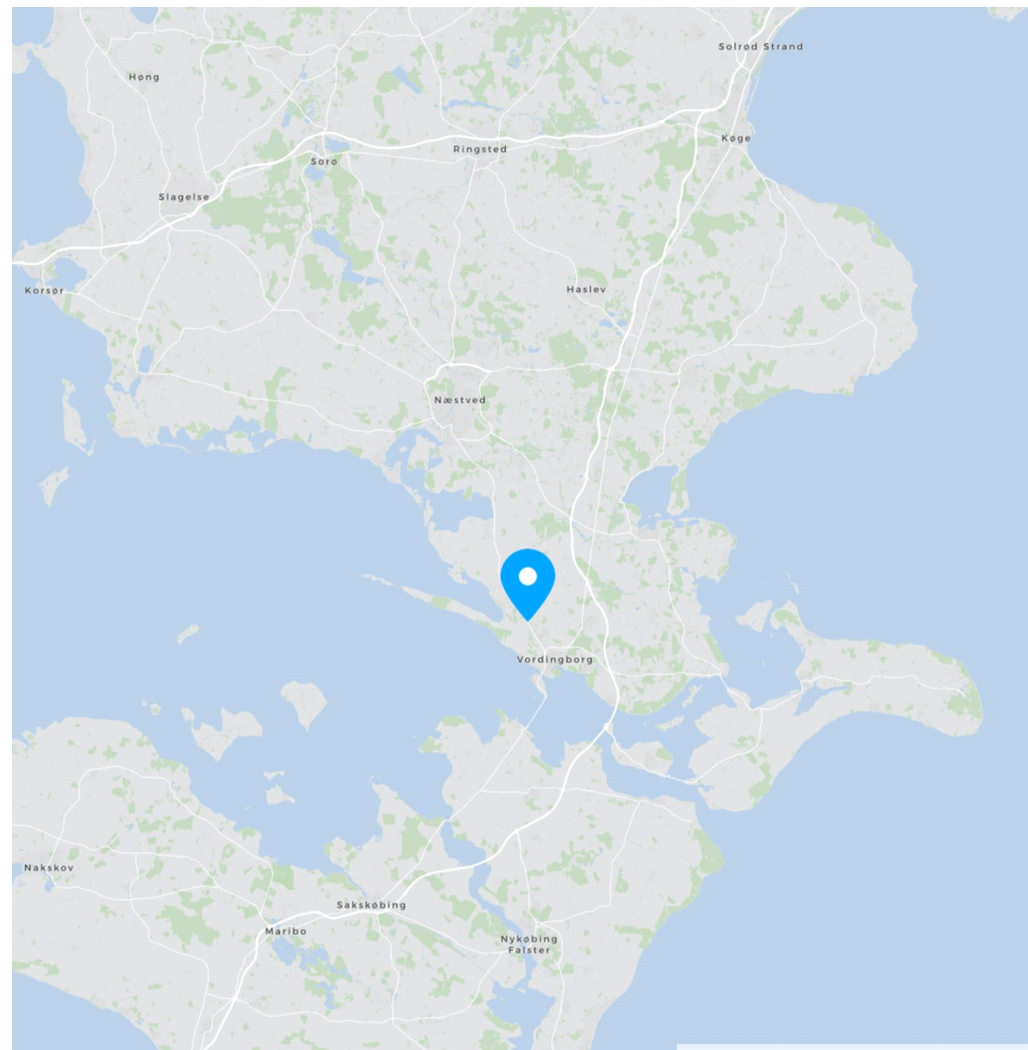
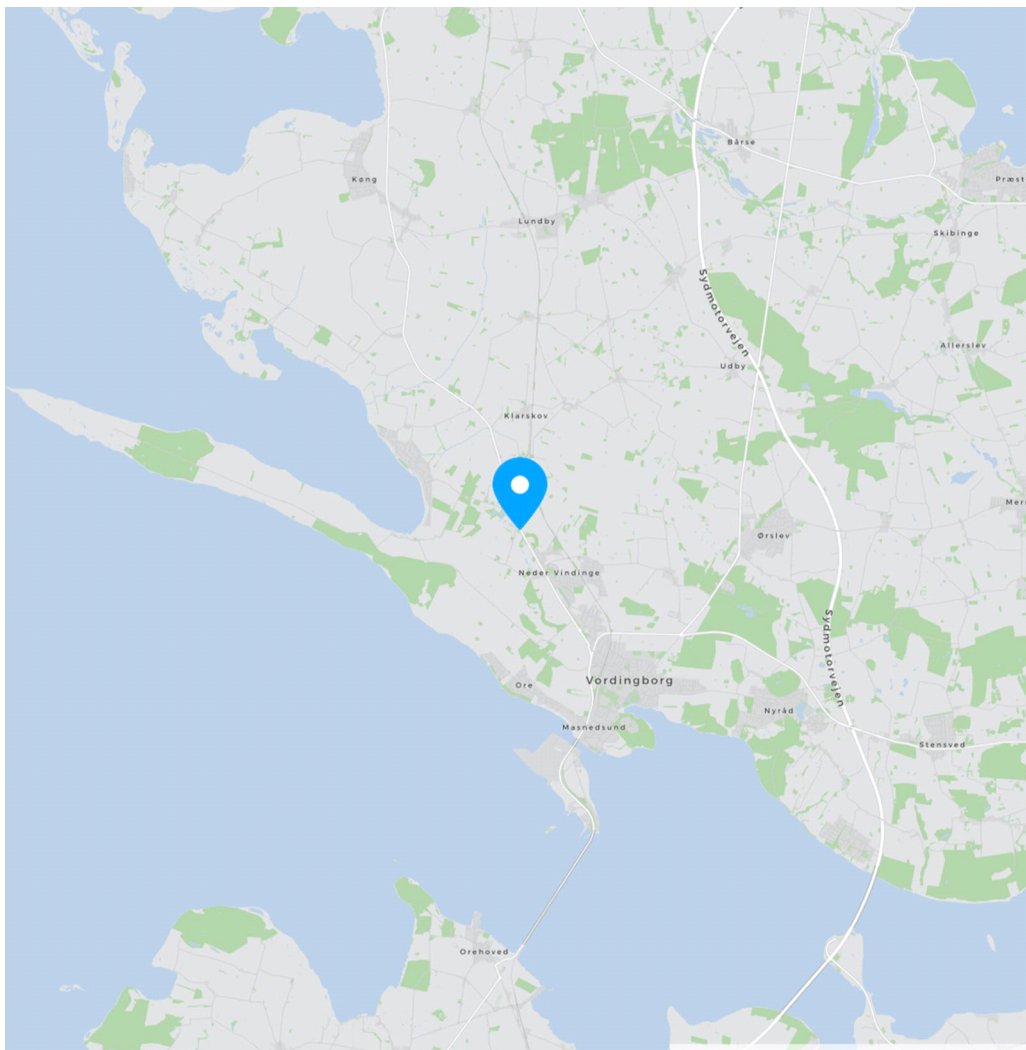
Dato: 06.11.2025



Adresse: Næstvedvej 147, Stuby, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 610-4497
Ejerudgift/md.: kr. 1.029

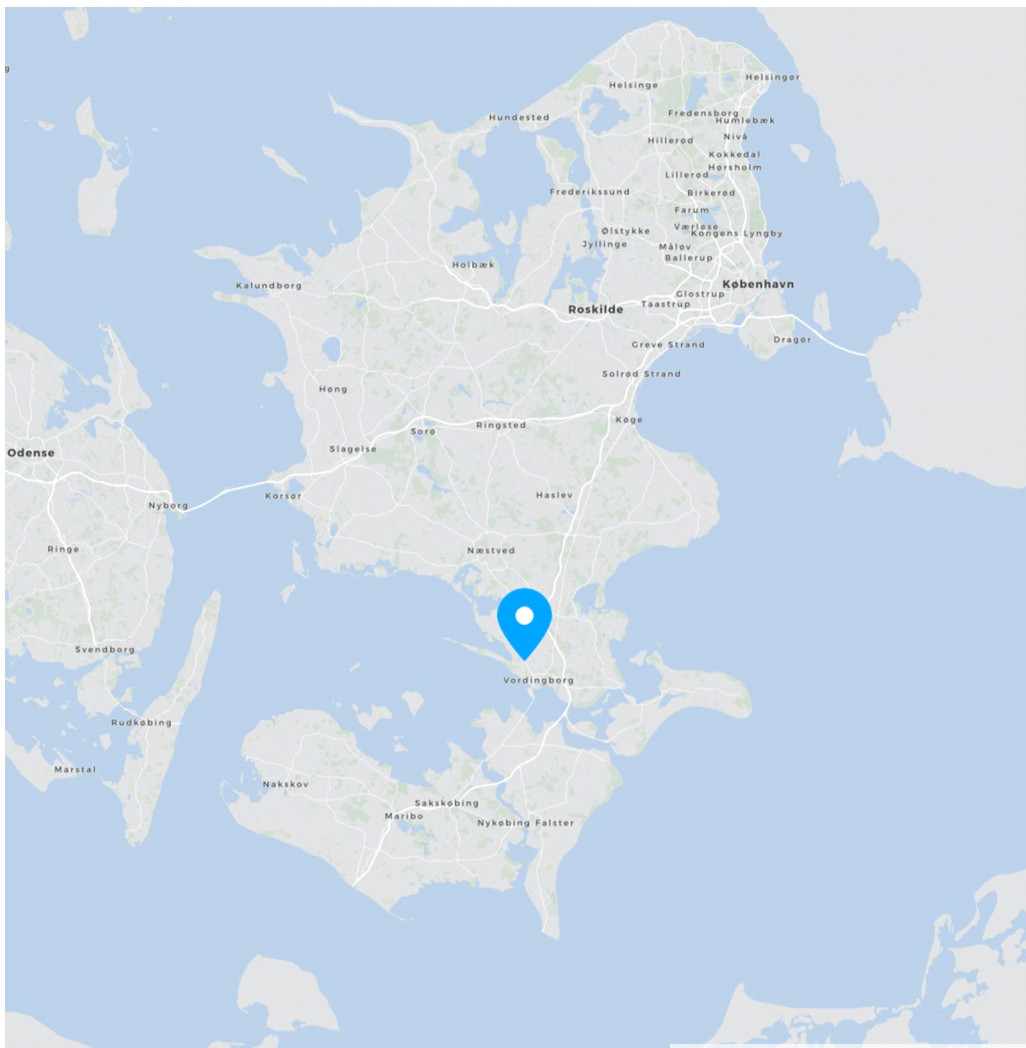
Dato: 06.11.2025



Adresse: Næstvedvej 147, Stuby, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 610-4497
Ejerudgift/md.: kr. 1.029

Dato: 06.11.2025



Adresse: Næstvedvej 147, Stuby, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 610-4497
Ejerudgift/md.: kr. 1.029

Dato: 06.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	10 aa Stuby By, Kastrup
BFE-nr.:	2561632
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1947

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	558.000 kr.
Grundværdi:	252.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	446.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	201.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.123 m ²
Boligareal i alt:	70 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	50 m ²
Carport:	15 m ²
Udhus:	6 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. 01.05.1964 lbnr. 942722-29 Tillægstekst Dok om adgangsbe-
grænsning mv Filnavn: 29_C-V_312
Nr. 2 lyst d. 11.10.1982 lbnr. 13520-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Om resp
se akt vedr 2A, 2B og 2D Filnavn: 29_A-V_152

Kommuneplan: 2022-2024
Kommuneplan: L 05.01 Landsby Stuby
Kommuneplan: Planstrategi 2019

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
EI-komfur med 4 kogeplader, emhætte, køle-/fryseskab, vaskemaskine og tørretumbler,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Næstvedvej 147, Stuby, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 610-4497
Ejerudgift/md.: kr. 1.029

Dato: 06.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos Tryg Forsikring A/S
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.: 27.288 Forbrug: 2.659,00 liter
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Oliefyr i kælder, METRO vandvarmer og brændeovn (alder ukendt).

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke G.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, 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.

Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan med planlagt separatloakering i 2025.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Beskyttet natur

Der er på ejendommen naturtyper eller beskyttede vandløb i form af naturtype: Overdrev



Adresse: Næstvedvej 147, Stuby, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 610-4497
Ejerudgift/md.: kr. 1.029

Dato: 06.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.277	Kontantpris/udbetaling	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	2.722	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Husforsikring	kr.	3.000	I alt	kr.	499.850
Renovation	kr.	3.750	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	kr.	500			
Rottebekæmpelse	kr.	100			
Ejerudgift i alt 1 år		12.348			

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 2.663 md./ 31.951 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.136 md./ 25.637 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 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: 05.11.2025
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: Næstvedvej 147, Stuby, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 610-4497
Ejerudgift/md.: kr. 1.029

Dato: 06.11.2025

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.