

REAL



Skovstræde 23, 4773 Stensved

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	203
Kontantpris	3.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.918	Grund m2	10.661
Byggeår/ombygget	1870/1995	Energimærke	D

Sagsnr. **610-4599**

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: Skovstræde 23, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4599
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 15.10.2025



Beskrivelse:

VIDUNDERLIGT LANDSTED MED STOR NATURGRUND TÆT PÅ STENSVED

Vil du leve, ånde og slå øjnene op langt væk fra storbyens hektiske hjerteslag? Så lad dine boligdrømme føre dig til dette fantastiske landsted, der ligger på en 10.661 m² stor grund, hvor dyreliv og naturens rolige gemyt får lov at fylde. Her kan hverdagen udfolde sig i et smagfuldt hjem på 203 m², der imponerer med sine velvalgte materialer, særlige æstetik og pragtfulde udsigt. I haven og udhusene er det oplagt at sænke skuldrene og lade fantasien flyde gennem hænderne og ind i dine kreative projekter. Lidt over en kilometer herfra har du adgang til civilisationen i Stensved med indkøb, sportsmuligheder, skole og motorvejstilkørsel.

Velkommen til landlige omgivelser, der går lige i hjertet. Udendørs får du det hele og mere til takket være flere gode udhuse, vinranker, og et idyllisk gårdmiljø med toppede brosten. Glæd dig også til at tage morgenstundens sorte guld med på havevandring, hvor du kan følge med i sæsonernes skiften fra første parket.

Ejendommen så dagens lys i 1870, men er siden blevet opdateret af flere omgange. Blandt andet fik stuehuset skiftet tag i 2022, og i 2023 fik facaderne en kærlig hånd. Hverdagen får lov til at slå sine folder i et stemningsfuldt hjem med sprossede vinduer, italiensk design og unikke detaljer, der rimer på alt andet end smagløshed. Planløsningen byder på et bryggers, et badeværelse med muret brusekabine og fem værelser til store og små. Smagsløgene tilfredsstilles i køkken-alrummet, der forkæler med snedkerinteriør, italienske hvidevarer og brændeovn. I stuen kan du stå ved vinduet og lade øjnene vandre over marker, trætoppe og fjern arkitektur.

Den ugenerede beliggenhed ligger ganske tæt på Stensved, hvor du finder indkøb, Kulsbjerg Skole, pasningstilbud, idrætsfaciliteter, motorvejstilkørsel og ungernes favorit, McDonald's.

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: Skovstræde 23, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4599
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 15.10.2025



Køkken



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Badeværelse

Adresse: Skovstræde 23, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4599
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 15.10.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Soveværelse



Gang

Adresse: Skovstræde 23, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4599
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 15.10.2025



Gang



Gang



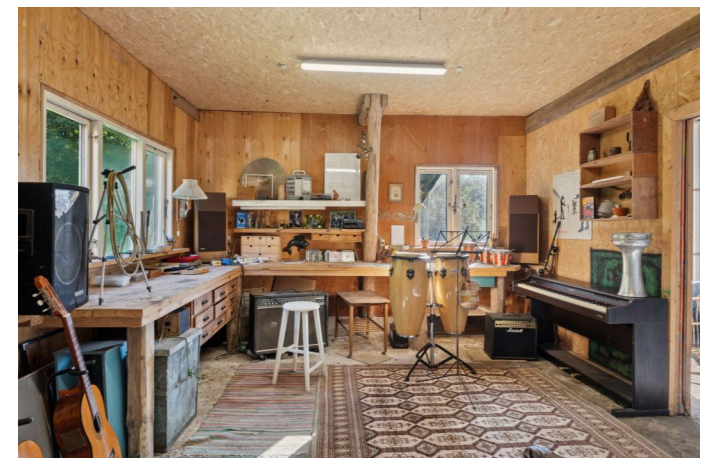
Bryggers



Arbejdsværelse



Værksted



Værksted

Adresse: Skovstræde 23, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4599
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 15.10.2025



Værksted



Udendørs



Set fra vejen



Gårdhave



Gårdhave



Set fra haven

Adresse: Skovstræde 23, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4599
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 15.10.2025



Set fra haven



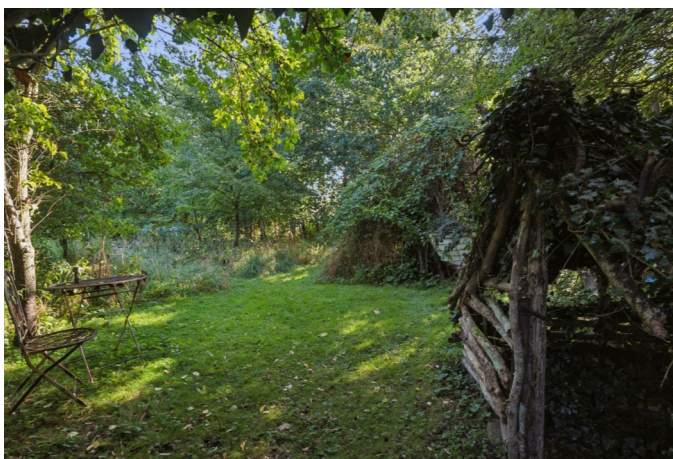
Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven

Adresse: Skovstræde 23, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4599
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

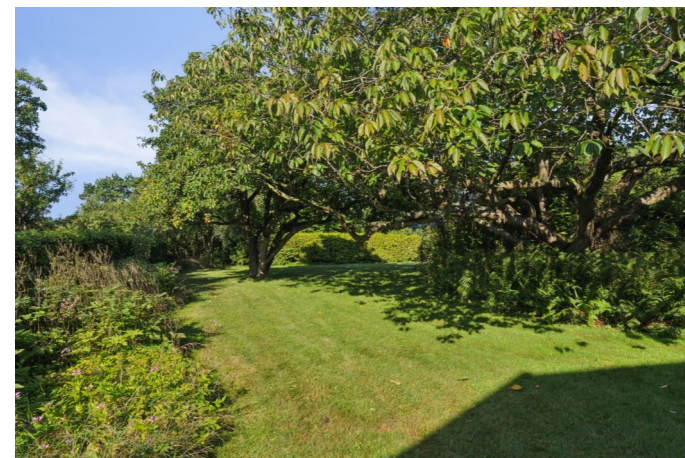
Dato: 15.10.2025



Set fra haven



Set fra haven



Set fra haven



Udsigt



Udsigt



Aftenstemning

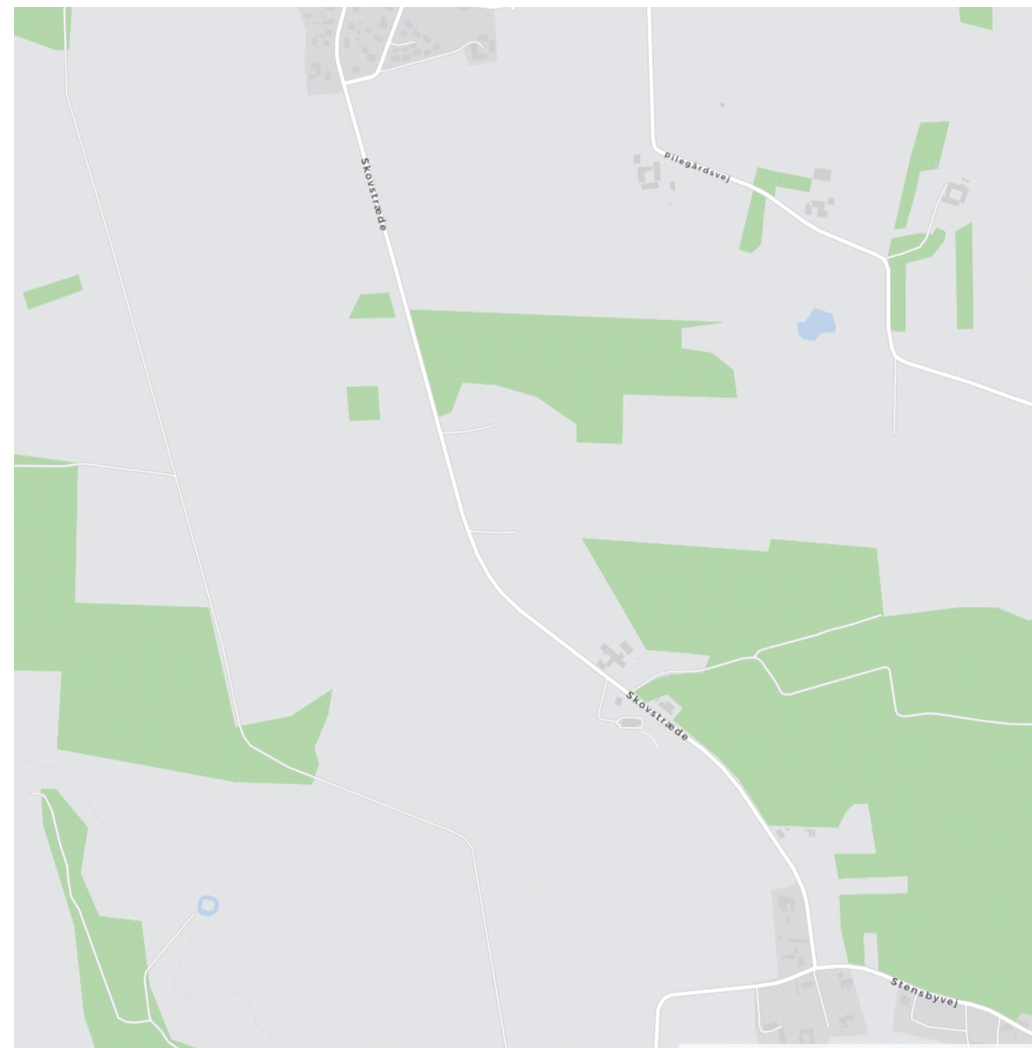
Adresse: Skovstræde 23, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4599
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 15.10.2025



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Skovstræde 23, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4599
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 15.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	19 b Stensby By, Kalvehave
BFE-nr.:	7878512
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Kombifyr træ/træpiller
Opført/ombygget år:	1870/1995

Arealer*

Grundareal:	10.661 m ²
Boligareal i alt:	203 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	226 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. 17.07.1952 lbnr. 908028-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 29_H-V_400
Nr. 2 lyst d. 03.07.1959 lbnr. 908029-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 29_B-V_371
Nr. 3 lyst d. 24.06.1977 lbnr. 908030-29 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 29_C-V_258

Kommuneplan - Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplan - Planstrategi 2019

Varmeplan - Strategisk Energiplan 2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.973.000 kr.
Grundværdi:	895.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.578.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	716.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Asko opvaskemaskine, Smeg køleskab, Miele vaskemaskine, Indesit tørretumbler og Lorfa komfur.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skovstræde 23, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4599
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 15.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Gjensidige Forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 30.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Kombifyr træ/træpiller
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs (2009) & solfanger til vand
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Renseklasse

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Fortidsmindebeskyttelseslinjer

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at der på ejendommen er beskyttede sten- og jorddiger.

Kirkebyggelinjer

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

BBR

Drivhus på anslået 9 m² er ikke angivet på BBR og køber vil overtage dette som sådan.



Adresse: Skovstræde 23, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4599
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 15.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.050	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	9.666	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	23.033
Husforsikring	kr.	13.006	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	3.239.083
Skorstensfejning	kr.	550	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	251			
Ejerudgift i alt 1 år		35.012			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.875 md./ 202.499 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.542 md./ 162.508 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: 10.10.2025
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: Skovstræde 23, 4773 Stensved
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 610-4599
Ejerudgift/md.: kr. 2.918

Dato: 15.10.2025

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.450.000	1.501.739	1.508.419	DKK	3,08	55.572	21,25	3,01			Nej	

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.