

Gl Færgegårdsvej 1, 4771 Kalvehave

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**76**
Kontant	**795.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.116**	Grund m^2	**661**
Byggeår/ombygget	**1963/1981**	Energimærke	**G**

Sagsnr. **610-4827**

RealMæglerne Kim K. Pedersen
Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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: Gl Færgegårdsvej 1, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4827
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 26.11.2026



HYGGELIGT LILLE HUS - PERFEKT SOM FLEXBOLIG

Hvis I ønsker jer et hyggeligt lille hus i landlige omgivelser, så læs videre her. Denne lille perle ligger i den dejlige by Kalvehave, tæt på det skønne havnemiljø, ishus, købmand, café og alt, hvad den gamle og idylliske by har at byde på. Oven i købet er der mulighed for at købe boligen som flexbolig, så I kan benytte den som fritidshus, og der er mulighed for hurtig overtagelse.

Boligen er gennem det seneste år blevet moderniseret med blandt andet nye gulve, køkken, lofter, døre og en skøn træterrasse med overdækning. Køkkenet er pænt indrettet med lyse fronter, mørk bordplade, et stort køle-fryseskab og masser af opbevaringsplads. Den rummelige stue er lys og venlig og har udgang til terrassen gennem et par nye terrassedøre. Derudover får I to gode værelser, hvoraf det ene har walk-in-closet, samt et pænt badeværelse med brus, hvor alt inventar er udskiftet indenfor det seneste år. Endelig har sælger tilbygget et disponibelt rum, hvor der er indrettet et stort bryggers med vaskemaskine, tørretumbler og fryser. Bryggersets ekstra kvadratmeter er altså en bonus ud over boligarealet.

Ejendommen har en naturskøn beliggenhed tæt på et sommerhusområde, og ofte kommer rådyr og andet dyreliv på besøg i den hyggelige have, hvor I også kan nyde frugterne fra æble- og pæretræer eller jeres egne afgrøder fra drivhuset. Få minutters gang fra huset ligger en fantastisk fin badebro, så der er mulighed for en daglig dukkert. I kommer til at bo på en lukket vej med et godt naboskab, og ud over Kalvehaves dejlige nærmiljø ligger boligen ganske tæt på Møn med alle dens skønne naturoplevelser og fritidsaktiviteter. Alt i alt er dette en bolig, hvor I kan slappe af, nyde naturen og havnebyen og gå på opdagelse i et af Danmarks skønneste områder.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Gl Færgegårdsvej 1, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4827
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 26.11.2026



Moderniseret køkken



Badeværelse med brusebad



Spise-/opholdsstue



Spise-/opholdstue



Spise-/opholdsstue



Spise-/opholdsstue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Gl Færgegårdsvej 1, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4827
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

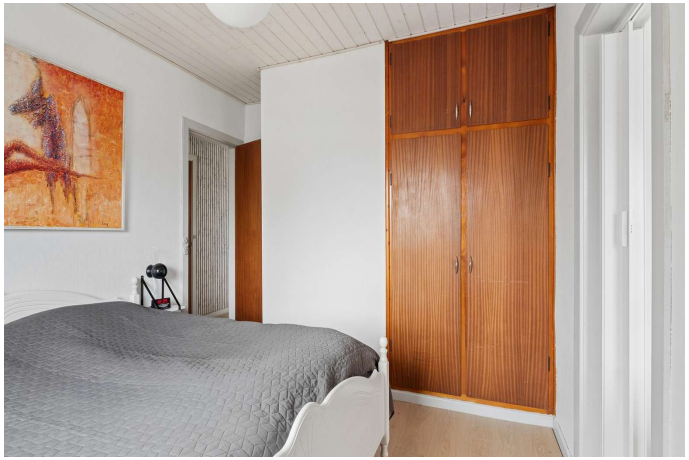
Dato: 26.11.2026



Spise-/opholdsstue



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse eller walk-in



Baggang med skabsplads

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

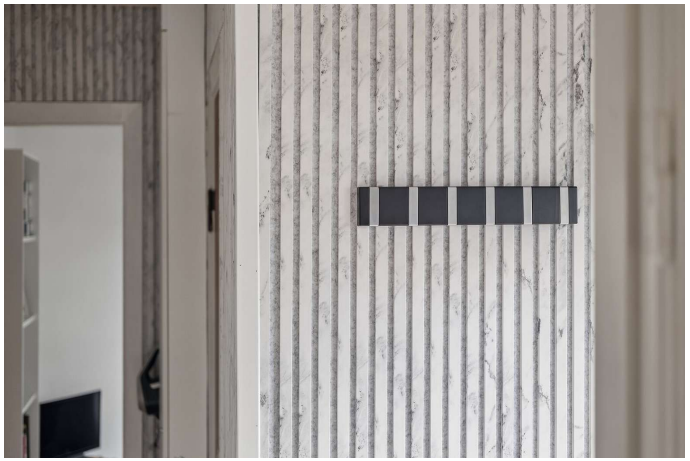
Adresse: Gl Færgegårdsvej 1, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4827
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 26.11.2026



Entre



Indendørs



Bryggers (integreret udhus)



Mellemgang mellem bryggers og udhus



Indgangsparti



Ny etableret mellemgang og carport

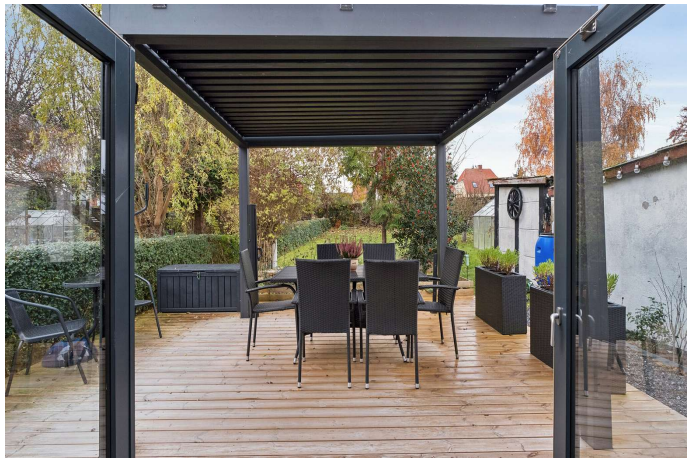
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Gl Færgegårdsvej 1, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4827
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 26.11.2026



Ny etableret træterrasse med overdækning



Ny etableret træterrasse med overdækning



Hyggelig baghave



Udhus



Området - Tæt på havn og bro til Møn



Området - Havn med attraktiv badebro og strand

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

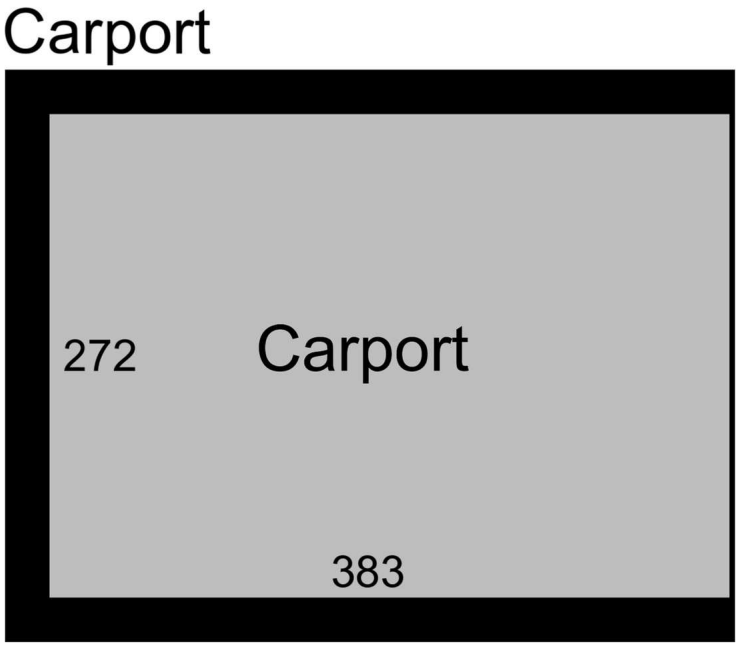
Adresse: Gl Færgegårdsvej 1, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4827
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 26.11.2026



Stueplan



Anneks

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

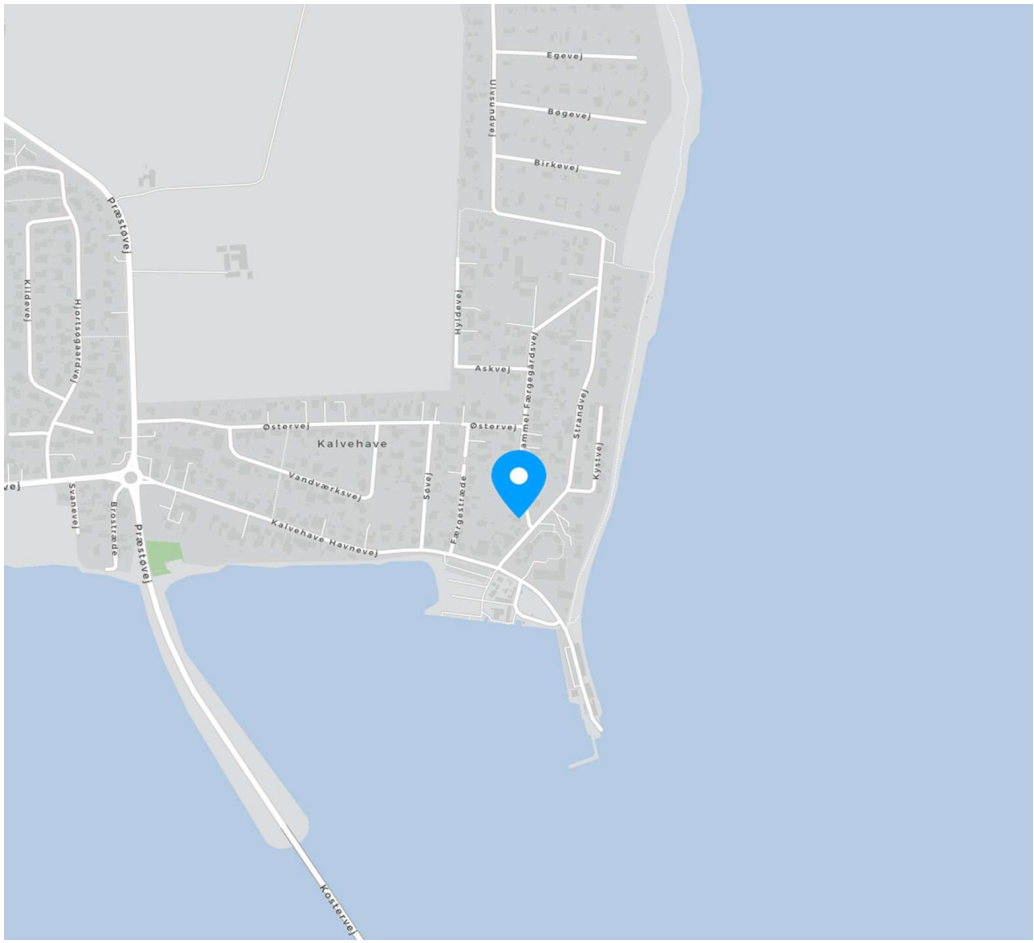
Adresse: Gl Færgegårdsvej 1, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4827
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 26.11.2026



Alle plan (3x2)



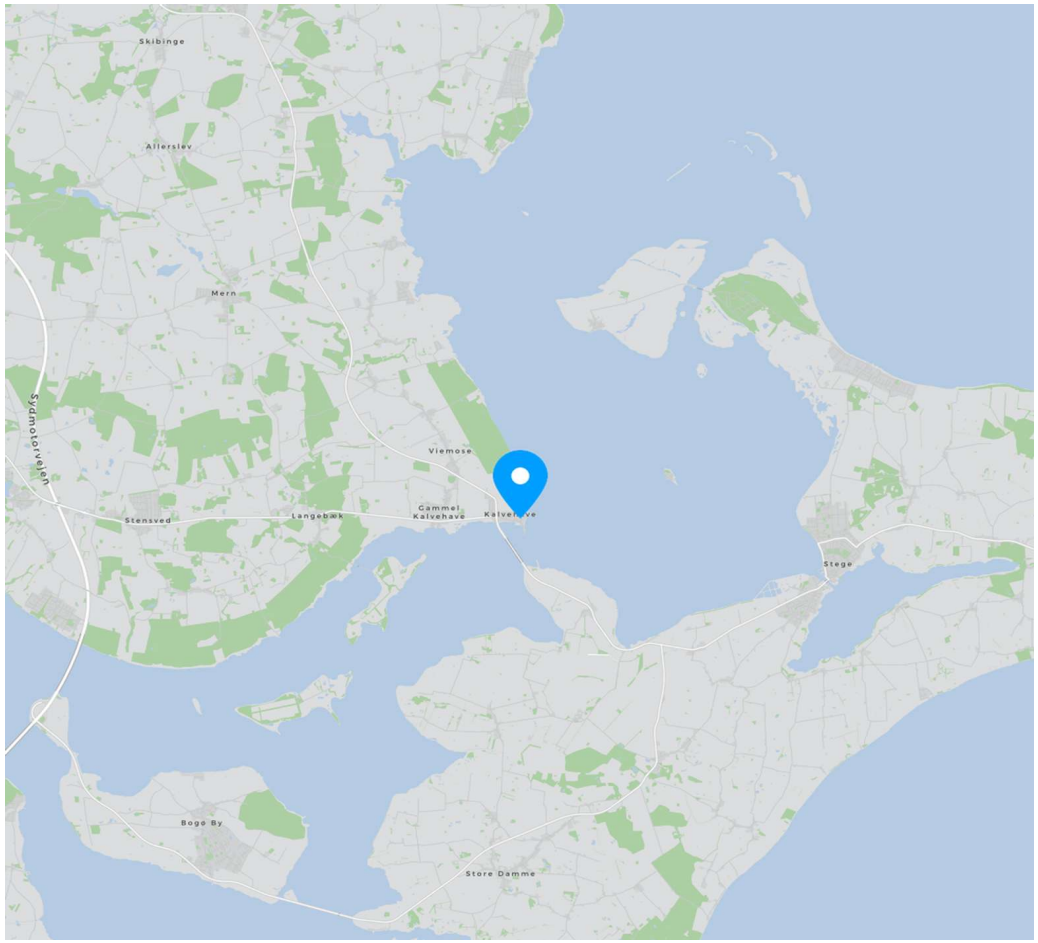
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

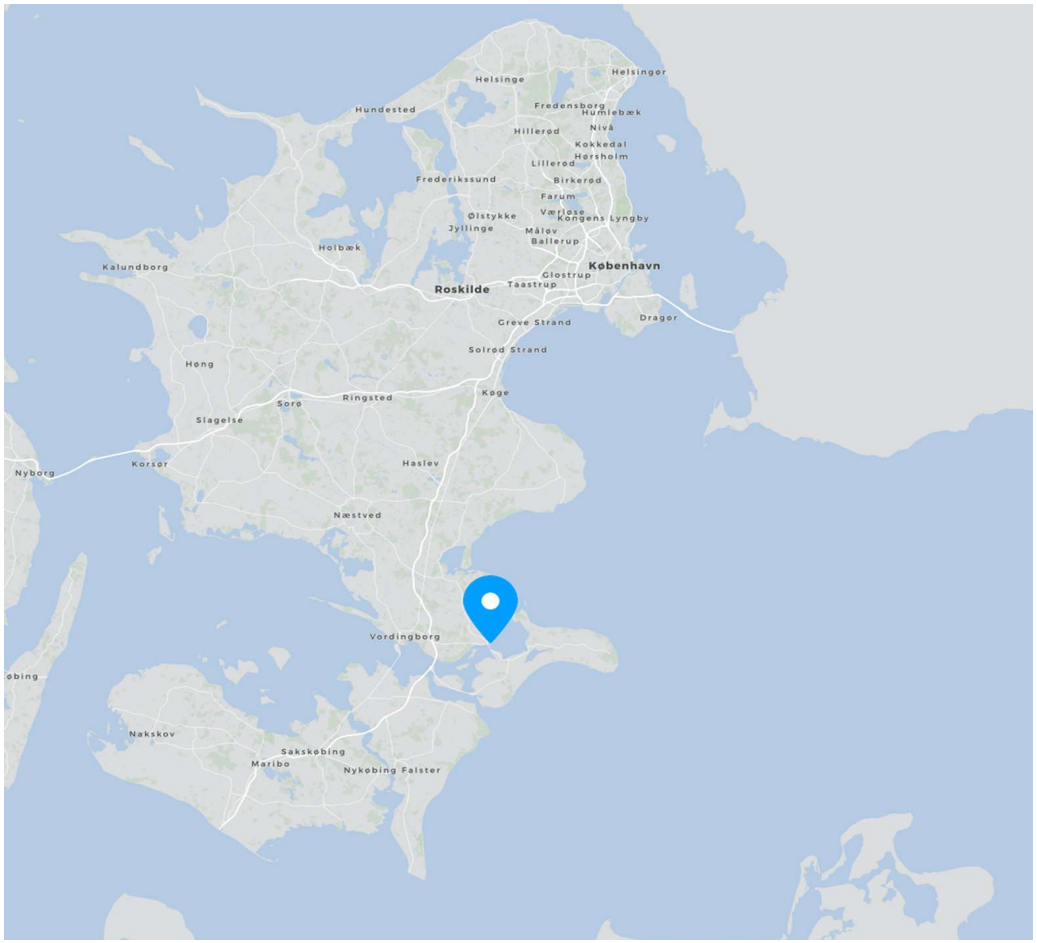
RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Gl Færgegårdsvej 1, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4827
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 26.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Gl Færgegårdsvej 1, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4827
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 26.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	1au Kalvehave Færgegård, Kalvehave
BFE-nr.:	2544452
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1963/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2020
Ejendomsværdi:	499.000
Grundværdi:	200.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	456.000
Grundlag for grundskyld:	256.800

Arealer**

Grundareal:	661 m^2
Boligareal i alt:	76 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	10 m^2

** 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: 16.05.1899 - Dok om forbud mod forretning mv
- Nr. 2: 29.10.1955 - Dok om byggelinier mv, tillige kt C515
- Nr. 3: 23.04.1963 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 4: 18.01.1965 - Dok om vandværk mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 5: 13.11.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer
Kommuneplan B 10.03 - Boligområde Kalvehave

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

Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Komfur (Keramisk kogeplade), Emhætte, Vaskemaskine, Tørretumbler, Fryser

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Gl Færgegårdsvej 1, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4827
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 26.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 41.800 Forbrug: 18.905 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Varmepumpe luft/luft
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Luft-til-luft varmepumpe, el-varme og el-vandvarmer i køkken.

Vand: Privat 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke G

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Gl Færgegårdsvej 1, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 610-4827
Ejerudgift/md.: kr. 1.116

Dato: 26.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.326
Grundskyld	kr.	3.467
Renovation	kr.	3.000
Rottebekæmpelse	kr.	100
Husforsikring	kr.	4.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	13.392

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
I alt	kr.	808.401

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

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Kommuneplaner
Der foreligger kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen

Spildevandsplaner
Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan, men uden planlagte ændringer af kloakeringen

Varmeplaner
Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af Strategisk Energiplan 2023 med individuel varmeforsyning

Områdeklassificering
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.

BBR-Meddelelse
Jf. tilstandsrapport er ejendommens skur på anslået 10 m², drivhus på anslået 8 m² og carport/udhus på anslået 25 m² ikke angivet på BBR-Meddelelsen. Køber vil erhverve ejendommen således og uden ansvar for sælger.

Køb som flexbolig?
En flexbolig er et helårshus, som ejeren har fået en personlig tilladelse til at anvende som fritidsbolig. Ejeren er dermed ikke bundet af den bopælspligt, som helårshuse er behæftet med. Ejeren kan desuden senere frit "omdanne" fritidshuset til helårsbolig igen.

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