

REAL



## Vordingborgvej 85, 4773 Stensved

|                  |                  |                      |            |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>106</b> |
| Kontant          | <b>1.095.000</b> | Værelser             | <b>4</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.235</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>705</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1962/1982</b> | Energimærke          | <b>D</b>   |

Sagsnr. **610-4680**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / [www.realmæglerne.dk/præstø](http://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: Vordingborgvej 85, 4773 Stensved  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4680  
Ejerudgift/md.: kr. 1.235

Dato: 21.04.2026



### FIN OG VELHOLDT ETPLANVILLA I STENSVED

I hyggelige Stensved på Sydsjælland og let tilbagetrukket fra landevejen ligger denne fine og velholdte etplansvilla, der har luft-til-luft varmepumpe. Husets planløsning udnytter kvadratmeterne optimalt, således I får hele fire gode værelser og et bryggers udover køkken-alrummet, badeværelset og stuen, og udenfor får I en charmerende og sydvendt have med fliseterrasse og mange charmerende opholdssteder. I Stensved er der indkøbsmuligheder i REMA1000 og Netto, folkeskole, blomsterbutik, pizzeria, og så ligger der smuk natur lige rundt om hjørnet.

I det hyggelige og veldisponerede køkken fra 2001 er der god plads til både hverdagsmad og lørdagsgastronomi, og så åbner det fint op til alrummet, der får masser af naturligt lysindfald fra både nord og vest, mens den charmerende opholdsstue har udgik og adgang til haven.

Husets fire gode værelser ligger i den østlige del af huset, hvor I også finder bryggerset, mens badeværelset fra 2015, som er velholdt og elegant, ligger centralt.

Udenfor får I mange skønne kroge og opholdssteder. Den hyggelige terrasse, der er hævet lidt over terrænet og hvorfra der er udgang fra stuen, bliver med garanti et yndet sted at nyde livet. Men I kan også hænge ud i det herlige og sekskantede orangerie eller på den sydvendte fliseterrasse. Derudover er der en fin carport og et udhus, hvor der også er plads til at stille havemøblerne i vintersæsonen.

I Stensved har I alt til hverdagslivet. Folkeskole, indkøbsmuligheder og den lokale sportshal med dertilhørende fodboldklub ligger indenfor gåafstand, og I kan cykle til storslåede naturoplevelser i Kulsbjerg mod nord og Storstrøms kystlinje mod syd. Hvis I savner kultur- og handelsliv, er købstaden Vordingborg under ti kilometer væk, og I kan køre til København på under fem kvarter, da Sydmotorvejen kun er to kilometer herfra. Busforbindelse mellem Stege og Vordingborg passerer ejendommen.

### 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.

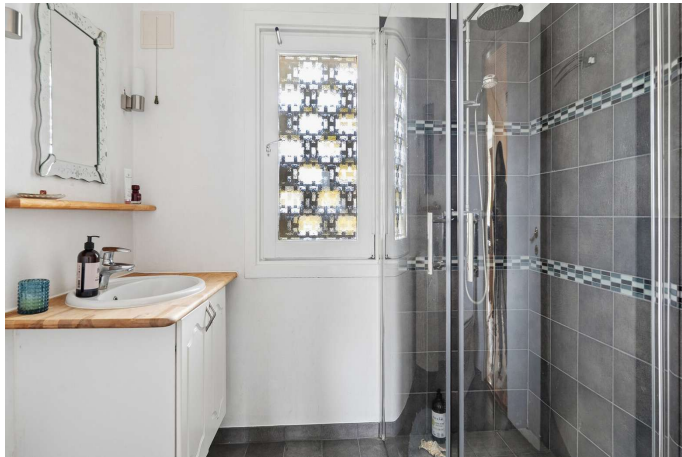
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim K Pedersen

Adresse: Vordingborgvej 85, 4773 Stensved  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4680  
Ejerudgift/md.: kr. 1.235

Dato: 21.04.2026



Flot og moderniseret badeværelse



Lys spise-/opholdsstue



Lys spise-/opholdsstue



Lys spise-/opholdsstue



Dejlig spiseafdeling ifb. åbent køkken

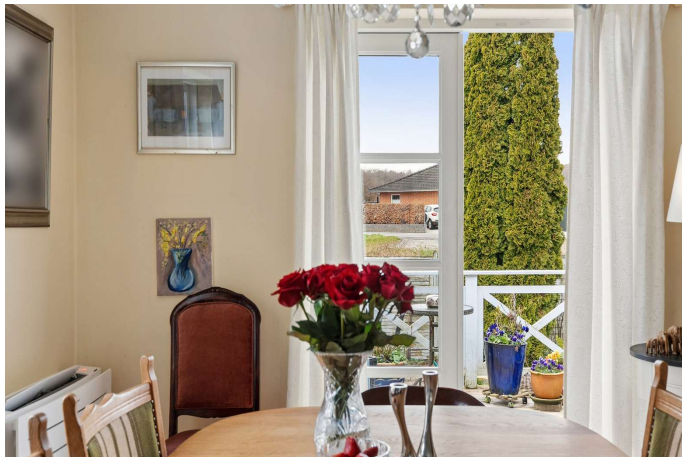


Dejlig spiseafdeling ifb. åbent køkken

Adresse: Vordingborgvej 85, 4773 Stensved  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4680  
Ejerudgift/md.: kr. 1.235

Dato: 21.04.2026



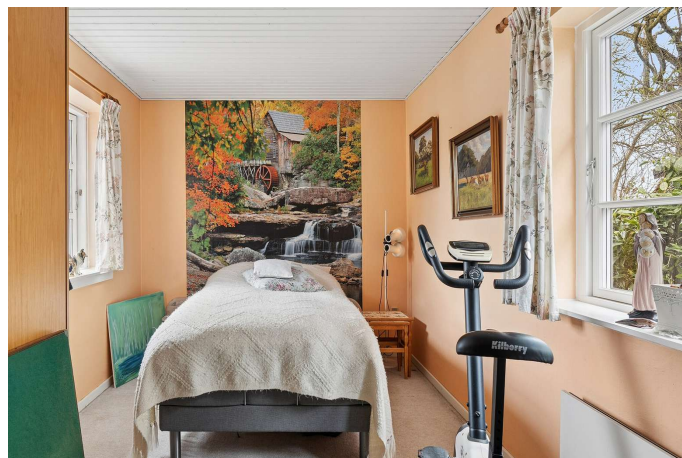
Hyggelig spiseplads



Åbent køkken og spiseplads



Soveværelse



Soveværelse



Værelse

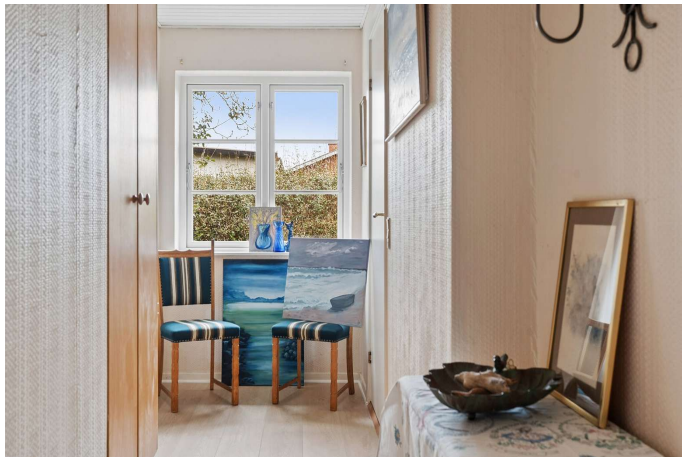


Værelse

Adresse: Vordingborgvej 85, 4773 Stensved  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4680  
Ejerudgift/md.: kr. 1.235

Dato: 21.04.2026



Fordelingsgang



Entre og fordelingsgang



Fantastisk skønt orangerie



Fantastisk skønt orangerie



Træterrasse ifb. stuen



Træterrasse ifb. stuen

Adresse: Vordingborgvej 85, 4773 Stensved  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4680  
Ejerudgift/md.: kr. 1.235

Dato: 21.04.2026



Træterrace med adgang fra stuen.



Indgangsparti



Forhaven



Baghaven



Indkørsel med carport og udhus



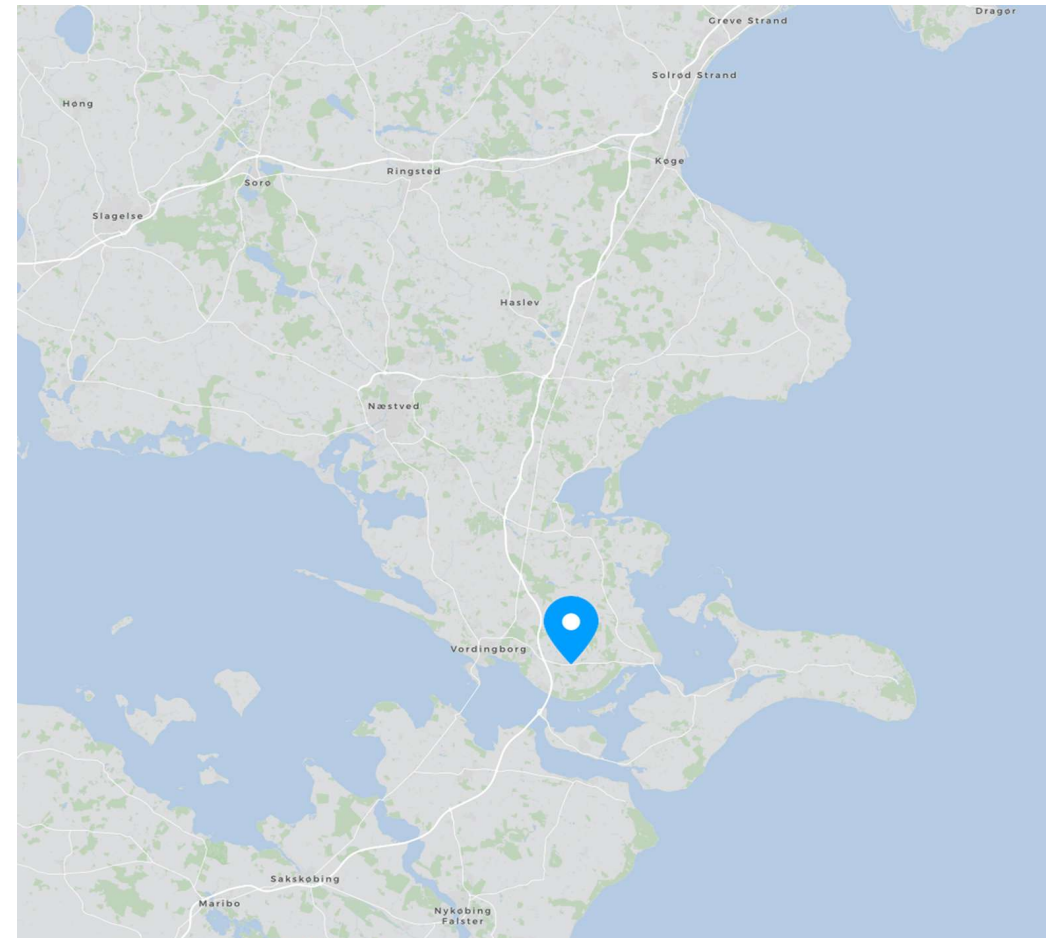
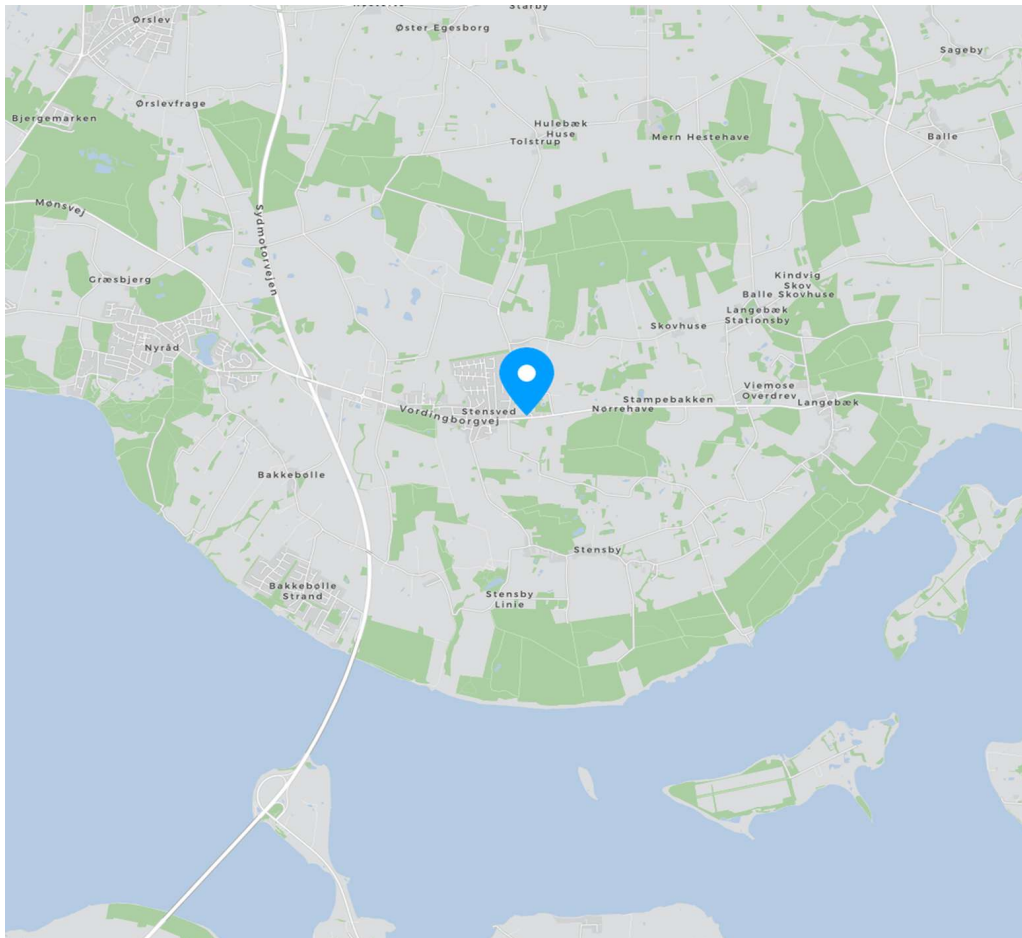
Udsigt



Adresse: Vordingborgvej 85, 4773 Stensved  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4680  
Ejerudgift/md.: kr. 1.235

Dato: 21.04.2026



Adresse: Vordingborgvej 85, 4773 Stensved  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4680  
Ejerudgift/md.: kr. 1.235

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 11æ Langebæk By, Kalvehave  
BFE-nr.: 2544820  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej:  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Luft-til-luft varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1962/1982

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 799.000  
Grundværdi: 435.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 565.600  
Grundlag for grundskyld: 276.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 705 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 106 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 12 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 29.10.1955 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 17.06.1958 - Dok om oversigt mv
- Nr. 3: 03.07.1959 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 29\_B-V\_371
- Nr. 4: 07.02.1962 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 5: 18.08.1962 - anm byrder Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 6: 13.05.1964 - Dok om adgangsbegrænsning mv

**Planer**

Kommuneplan B 09.01 - Boligområde Stensved

Tilbehør:

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

Kogeplade, Ovn, Emhætte, Køleskab, Fryser, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vordingborgvej 85, 4773 Stensved  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4680  
Ejerudgift/md.: kr. 1.235

Dato: 21.04.2026

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 policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.700 Forbrug: 1.429 liter

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Luft-til-luft varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme og oliefyr (centralvarme)

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

DAIKIN varmepumpe luft-til-luft, elvarme og oliefyr. Gulvvarme på badeværelse.

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: 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 D

Adresse: Vordingborgvej 85, 4773 Stensved  
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4680  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.235

Dato: 21.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
 Grundskyld  
 Renovation  
 Skorstensfejer  
 Rottebekæmpelse  
 Husforsikring

kr. 2.885  
 kr. 3.737  
 kr. 3.000  
 kr. 600  
 kr. 100  
 kr. 4.500

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
 Tinglysningsafgift af skødet  
 Halv ejerskifteforsikringspræmie  
 I alt

kr. 1.095.000  
 kr. 8.450  
 kr. 6.312  
 kr. 1.109.762

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/kreditorkifte mv. udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 14.821

**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: Vordingborgvej 85, 4773 Stensved  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4680  
Ejerudgift/md.: kr. 1.235

Dato: 21.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**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.

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Varmeplaner

Der foreligger varmeplaner for ejendommen med mulighed for individuel naturgasforsyning.

BBR-Meddelelse

Det på ejendommen værende udhus på anslået 5 m<sup>2</sup> og havepavillion (orangerie) på anslået 9

m<sup>2</sup> er ikke angivet på BBR og køber vil overtage ejendommen således.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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