

Viemose Gade 32B, 4771 Kalvehave

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**166**
Kontant	**1.595.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.746**	Grund m^2	**2.084**
Byggeår/ombygget	**1930/1999**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **610-4737**

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: Viemose Gade 32B, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4737
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 12.11.2026



SMUK VILLA - PLADS TIL FAMILIELIV, HOBBYLIV & UDELIV

Det er første gang i mange årtier, at denne smukke villa skal skifte ejere, for den har været i familiens eje siden 1940'erne. Der er altså tale om et hus, hvor man ikke vil fra, når man først er flyttet ind.

I overtager en murermestervilla med herskabelig charme, og det fuldmurede kvalitetsbyggeri fremstår utrolig velholdt. Huset prydes af det originale glaserede tegltag, og indendørs er både fyldningsdøre og stuens originale trægulv med til at skabe hjemmets charmerende udtryk. Trægulvet blev desuden afhøvlet og behandlet i december 2024.

Boligen byder på 166 kvadratmeter fordelt over to etager med dejlige rum på stribe. Der ligger to gode værelser på hver etage, og i stueplan har de selskab af blandt andet et bryggers og et badeværelse. Dertil kommer den store vinkelstue og det hyggelige spisekøkken, der bliver jeres naturlige samlingspunkt, hvor samtalen kan flyde frit mellem madlavning og lektielæsning.

Huset rummer rigelig plads til familielivet, og plads er også et nøgleord, når I vender blikket mod haven, for ejendommen indrammes af en 2.084 kvadratmeter stor grund. Her får I en lukket have, hvor I kan gå på opdagelse i de grønne omgivelser med drivhus, urtehave og hyggekroge. I får også en flisebelagt gårdhave, en bred indkørsel og flere udhuse; heriblandt et spændende udhus på 59 kvadratmeter med mange muligheder. Det kan desuden nævnes, at der opvarmes med pillefyr og træpilleovn.

Alt det ligger idyllisk i første parket til markerne i den lille landsby Viemose, hvor I bor i gåafstand fra skov og kyst. Skolebussen kører børnene til både friskolen Øster Egesborg og skolen i Stensved, og når I skal handle, kan I sætte kurs mod købmanden i Kalvehave, hvor havnen summer af liv, eller I kan tage turen til Stensved med flere supermarkeder.

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

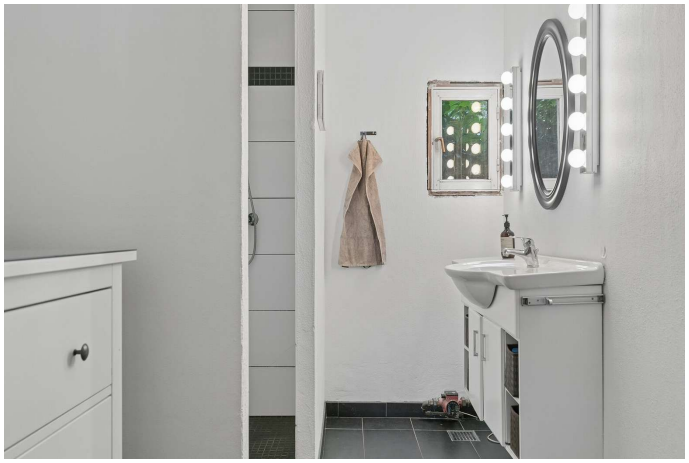
Adresse: Viemose Gade 32B, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4737
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 12.11.2026



Entre med trappe til 1. sal



Badeværelse



Spisekøkken



Spisekøkken



Spisekøkken



Badeværelse

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: Viemose Gade 32B, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4737
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 12.11.2026



Stue



Stue



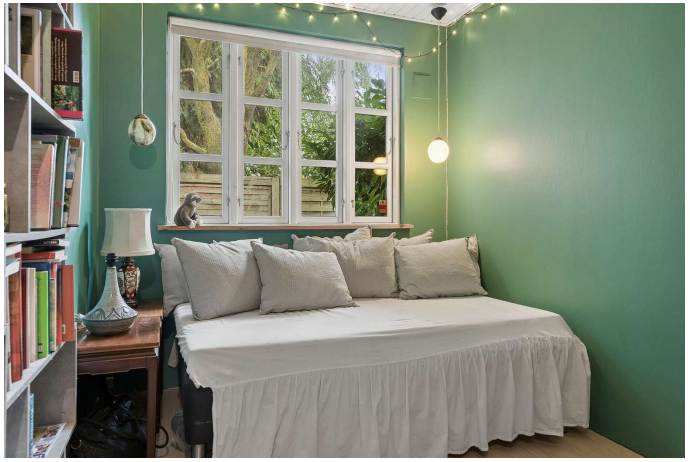
Spisestue med træpille brændeovn



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

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: Viemose Gade 32B, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4737
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 12.11.2026



Soveværelse



Bryggers



Bryggers



Entre



Aftenhygge



Ejendommen

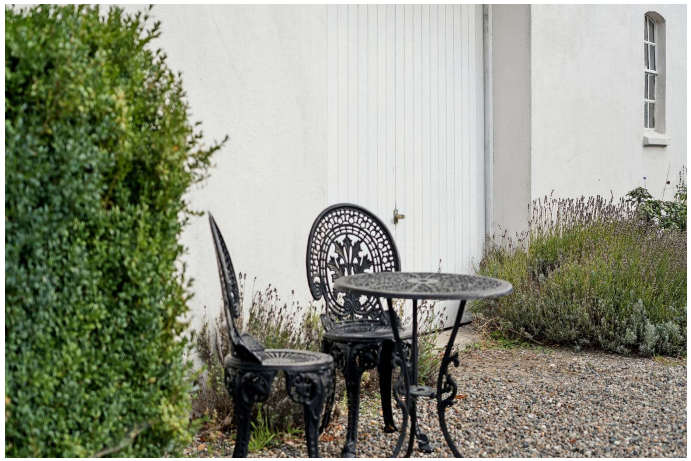
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Viemose Gade 32B, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4737
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 12.11.2026



Hyggekrog



Terrasse



Terrasse



Udhus



Haven



Nyttehave og udhus

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: Viemose Gade 32B, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4737
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 12.11.2026



Nyttehave



Haven



Markudsigt til Viemose Skov



Området - Kalvehave Havn



Området - Badebroen ved Kalvehave Havn



Området - "Mønsbroen"

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

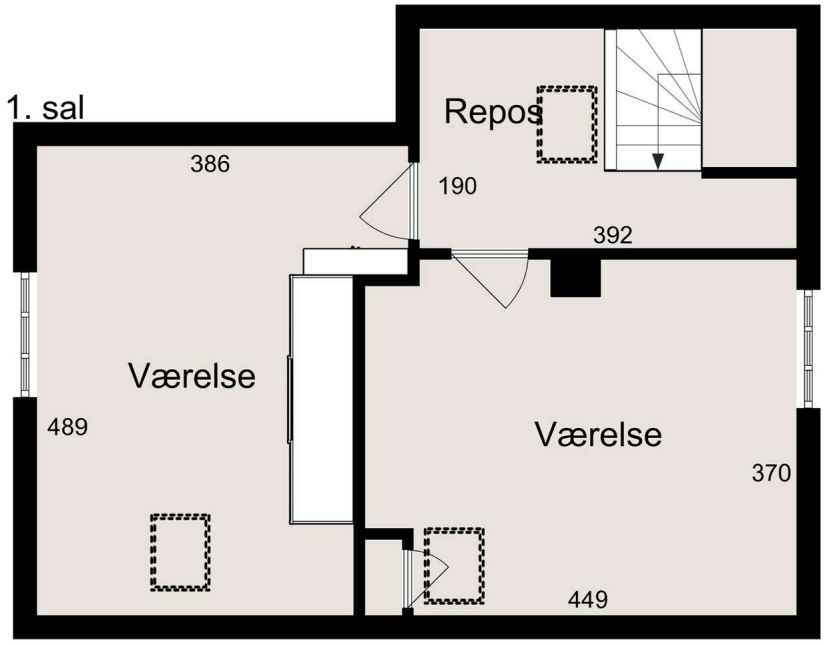
Adresse: Viemose Gade 32B, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4737
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 12.11.2026



Stueplan



1. sal

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

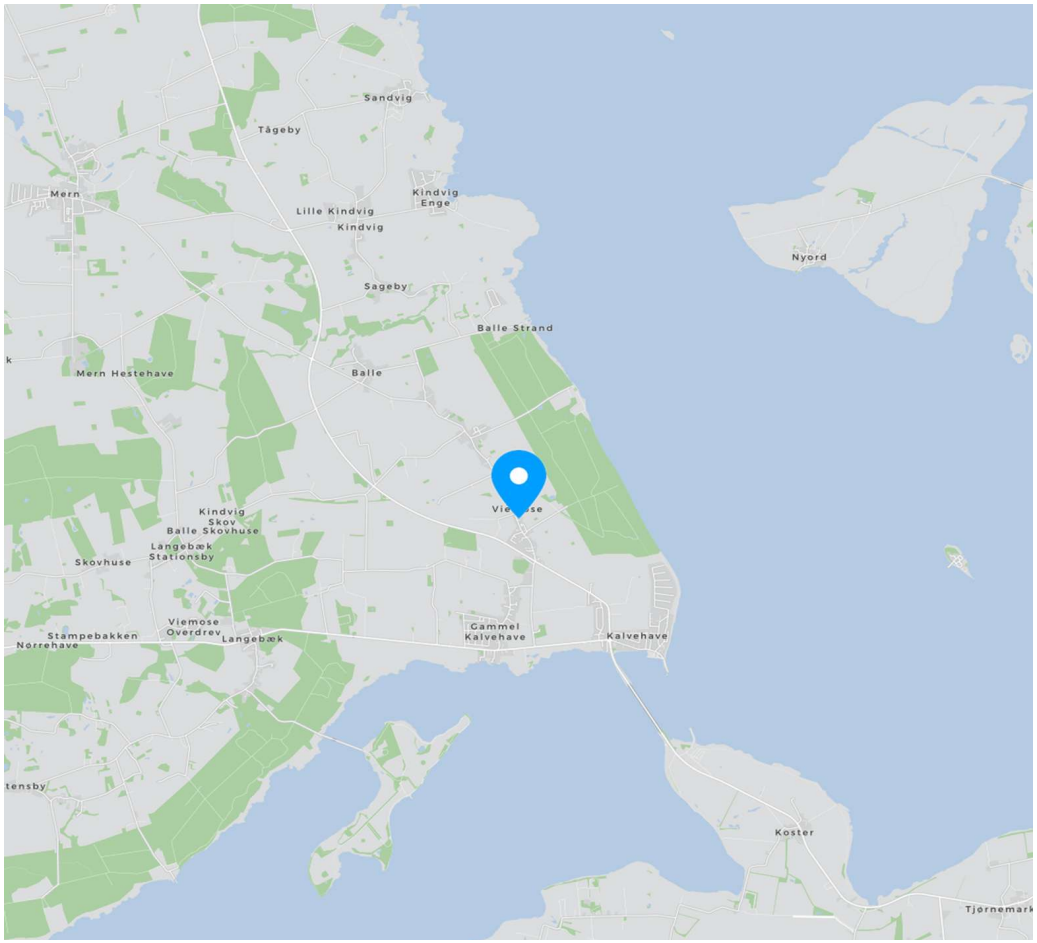
Adresse: Viemose Gade 32B, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4737
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 12.11.2026



Alle plan (1x1)



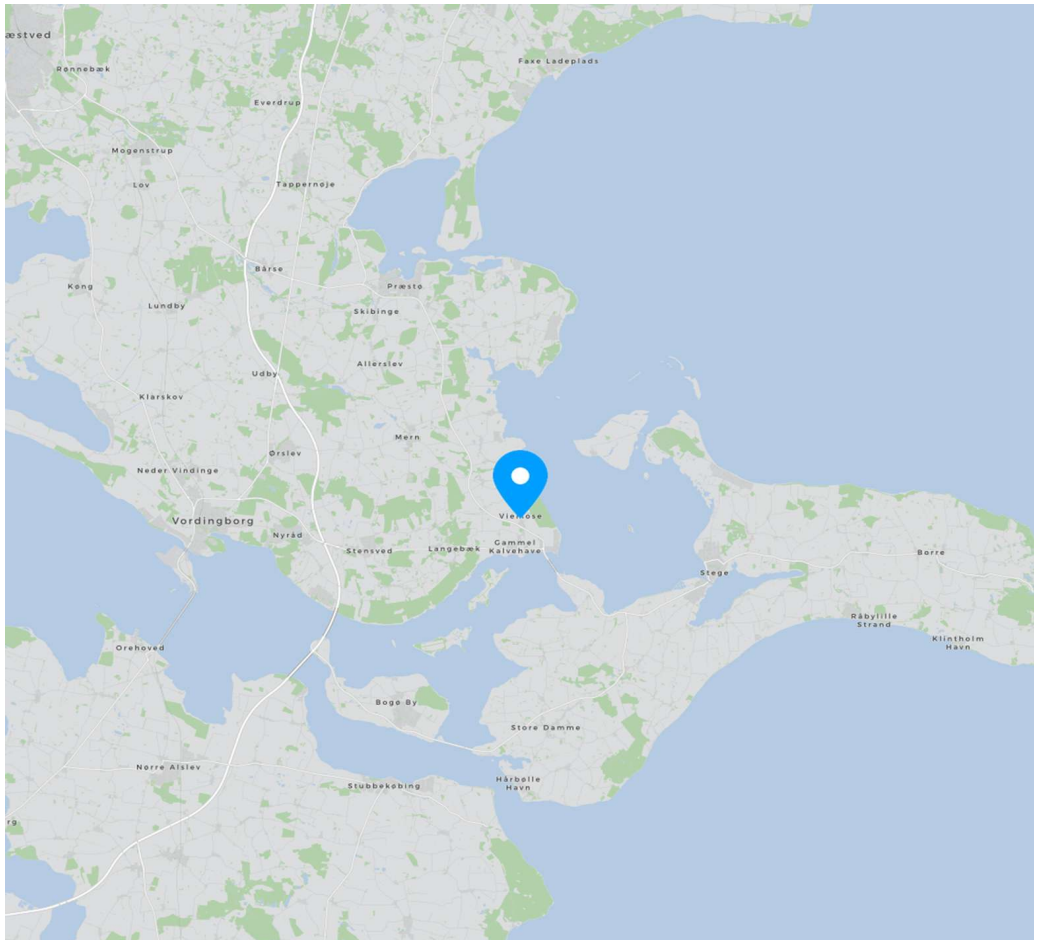
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

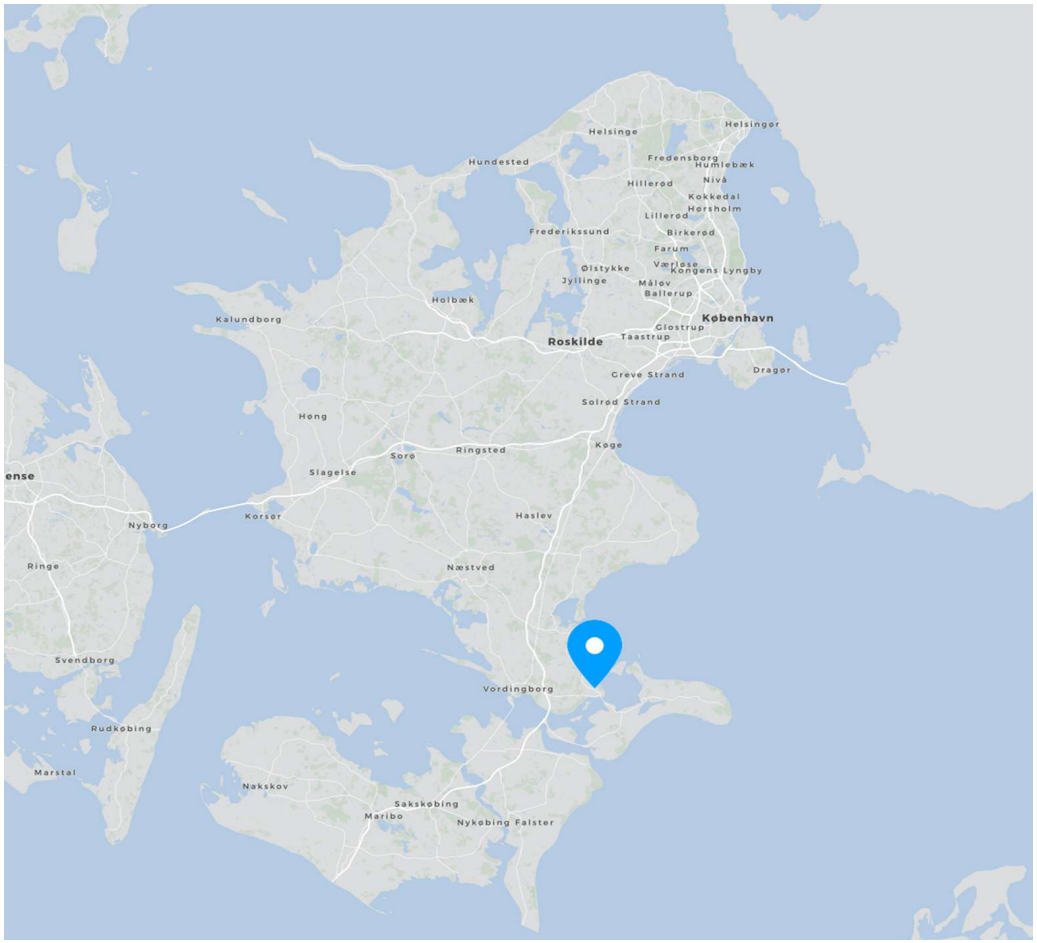
RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Viemose Gade 32B, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4737
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 12.11.2026





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: Viemose Gade 32B, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4737
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	2c Viemose By, Kalvehave
BFE-nr.:	2545824
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1930/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	1.189.000
Grundværdi:	312.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	916.800
Grundlag for grundskyld:	272.800

Arealer**

Grundareal:	2.084 m²
Boligareal i alt:	166 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	59 m²
Udhus:	39 m²
Carport:	40 m²
Drivhus:	9 m²
Udhus:	1 m²
Udhus:	37 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: 28.10.1955 - Dok om byggelinier mv

Planer
Kommuneplan L 10.04 - Landsby Viemose

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

Kogeplade (VOSS, Keramisk med indbygget emhætte), Ovn (GORENJE), Køleskab (Integreret), Opvaskemaskine (SHARP), Vaskemaskine (GRAM), Tørretumbler (BOSCH), Køleskab (Ekstra i udhus), Fryser (GRAM, I udhus)

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: Viemose Gade 32B, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4737
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos if forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police 411175650.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 21.700 Forbrug: 5 ton
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fyr med fast brændsel
Supplerende varmekilde: ECOTECK R 70 Træpille brændeovn (2011)
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

BLACKSTAR træpillefyr med tilkoblet silo i udhus + ECOTECK R 70 træpille brændeovn i stue (2011).

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 D

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.

BBR-Meddelelse
Drivhus mod syd er bygningen er større end anført på BBR og køber vil overtage ejendommen således.

Kommuneplaner
Der foreligger kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen

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

Varmeplaner
Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af Strategisk Energiplan 2023 med forsyningsform: Individuel varmeforsyning.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

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.

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: Viemose Gade 32B, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4737
Ejerudgift/md.: kr. 1.746

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.676
Grundskyld	kr.	3.683
Renovation	kr.	2.937
Skorstensfejer	kr.	913
Rottebekæmpelse	kr.	246
Husforsikring	kr.	8.495
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.949

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	1.615.867

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

Adresse: Viemose Gade 32B, 4771 Kalvehave Kontantpris: kr. 1.595.000	Sagsnr.: 610-4737 Ejerudgift/md.: kr. 1.746	Dato: 12.11.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 838.000
Nr. 3: hovedstol kr. 793.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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