

REAL



Viemose Gade 32B, 4771 Kalvehave

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	166
Kontant	1.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.672	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

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. 1.672

Dato: 28.09.2026



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 murer mestervilla 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 stribet. 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 hyggekrege. 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.

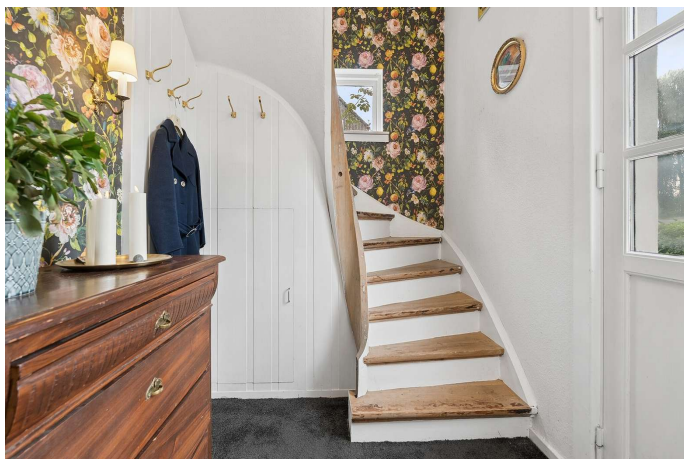
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim K Pedersen

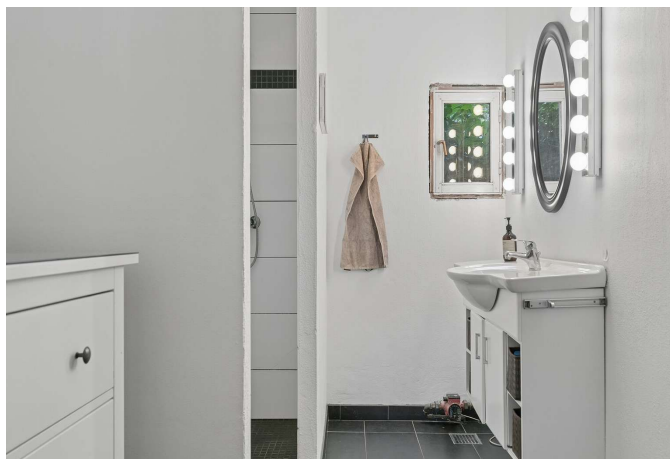
Adresse: Viemose Gade 32B, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4737
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 28.09.2026



Entre med trappe til 1. sal



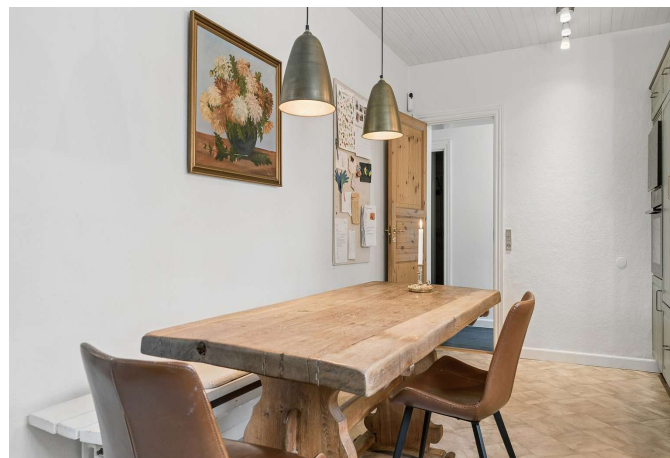
Badeværelse



Spisekøkken



Spisekøkken



Spisekøkken



Badeværelse

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

Sagsnr.: 610-4737
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 28.09.2026



Stue



Stue



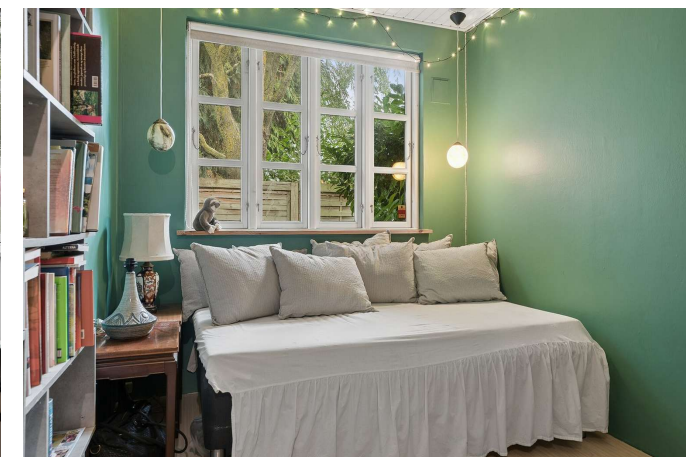
Spisestue med træpille brændeovn



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

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

Sagsnr.: 610-4737
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 28.09.2026



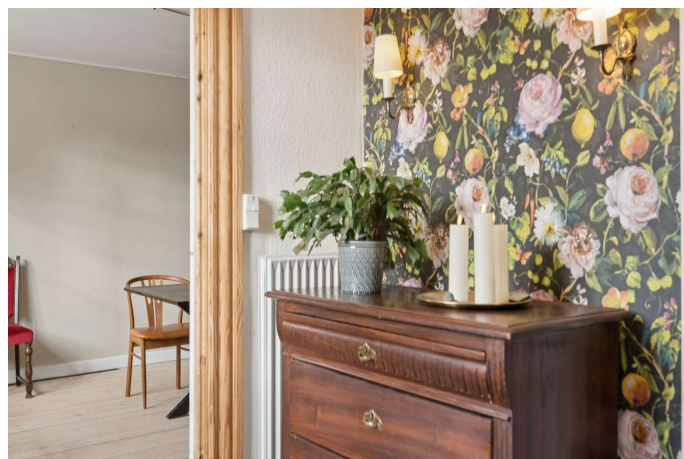
Soveværelse



Bryggers



Bryggers



Entre



Aftenhygge

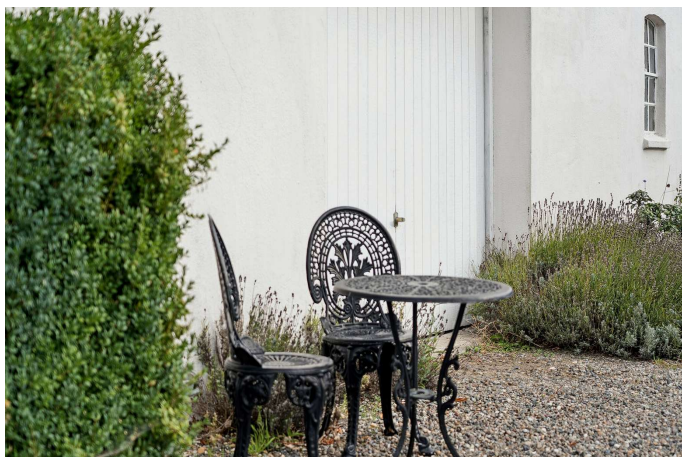


Ejendommen

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

Sagsnr.: 610-4737
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 28.09.2026



Hyggeklug



Terrasse



Terrasse



Udhus



Haven



Nyttehave og udhus

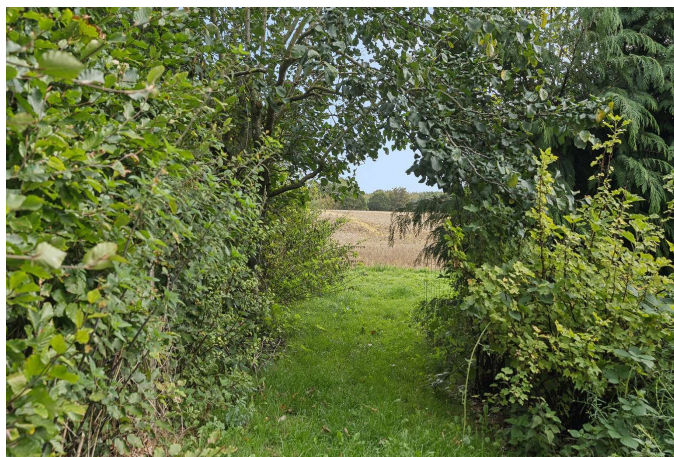
Adresse: Viemose Gade 32B, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4737
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 28.09.2026



Nyttehave



Haven



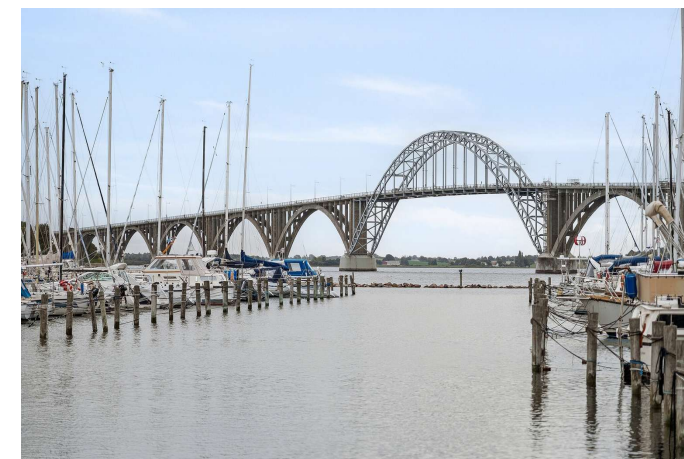
Markudsigt til Viemose Skov



Området - Kalvehave Havn



Området - Badebroen ved Kalvehave Havn



Området - "Mønsbroen"

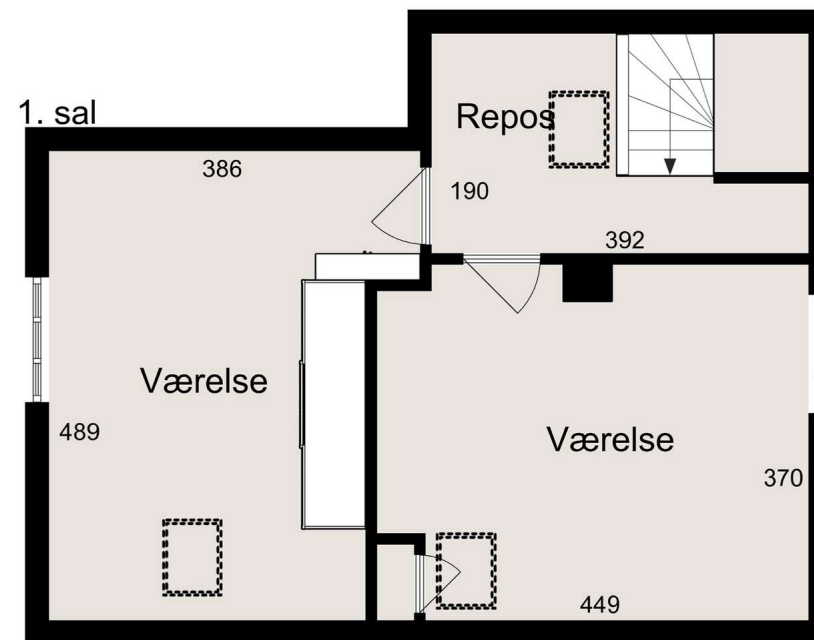
Adresse: Viemose Gade 32B, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4737
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 28.09.2026



Stueplan



1. sal

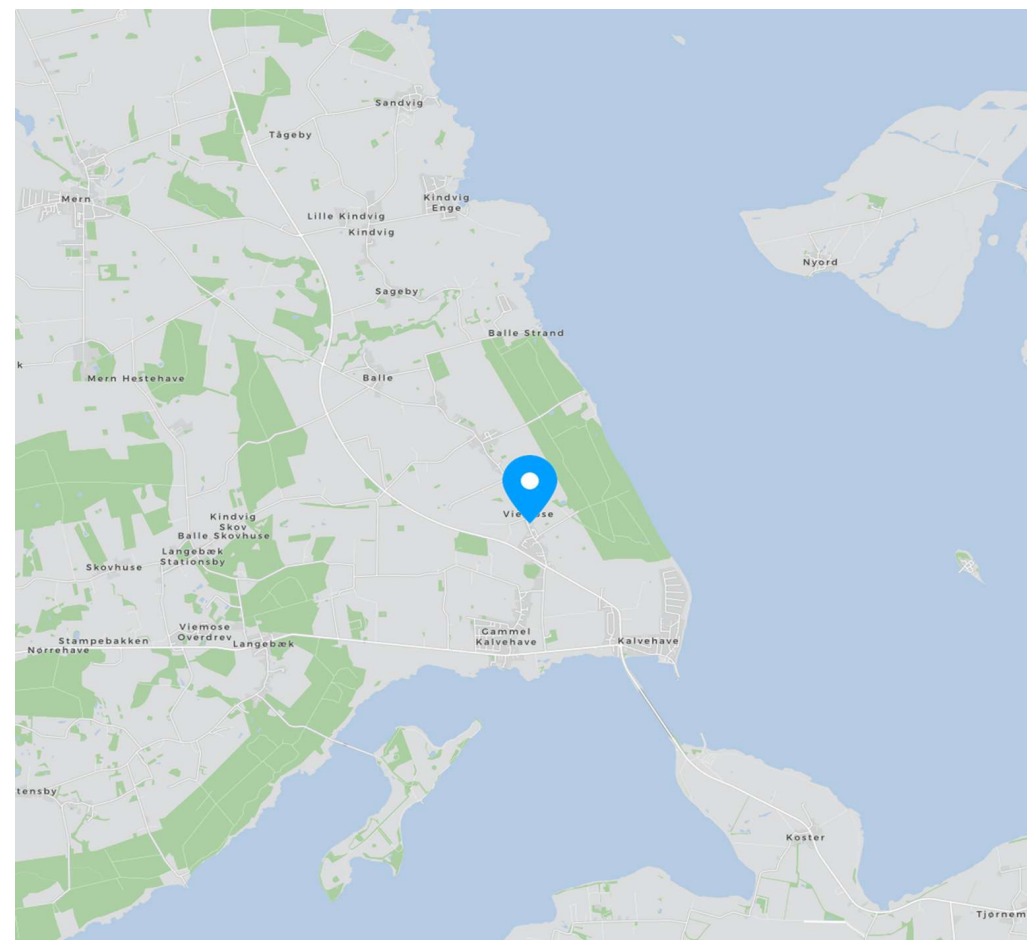
Adresse: Viemose Gade 32B, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 610-4737
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 28.09.2026



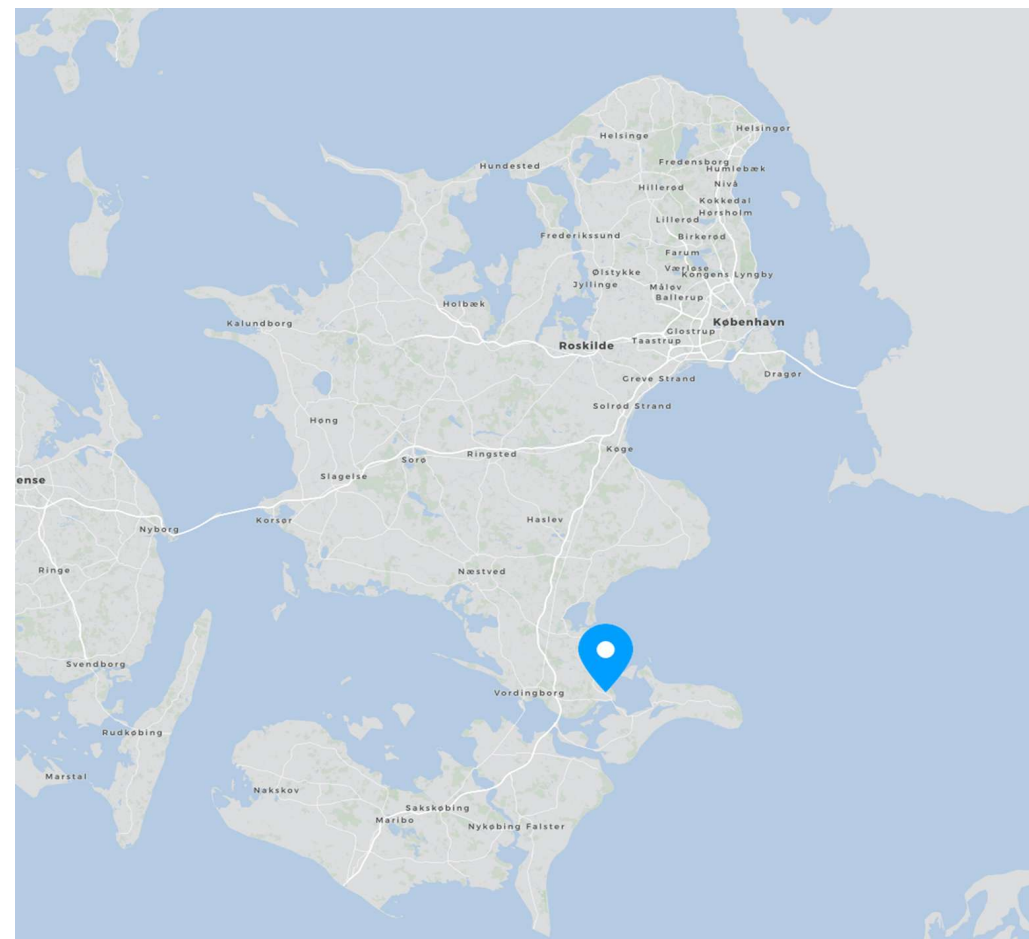
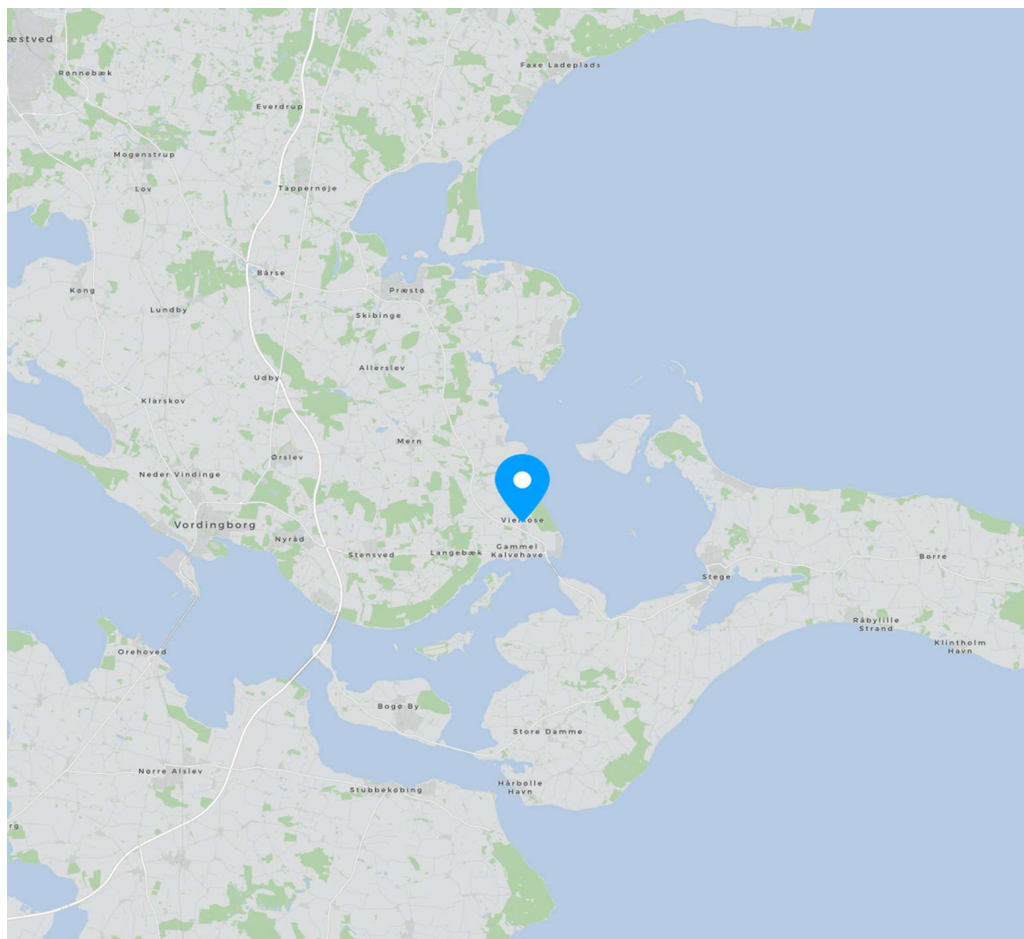
Alle plan (1x1)



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

Sagsnr.: 610-4737
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 28.09.2026



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

Sagsnr.: 610-4737
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 28.09.2026

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, Ovn, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: 610-4737
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 28.09.2026

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:

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 beskatnings-
grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier
er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø-
relsen. 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 hen-
vises 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 plan-
lagte ændringer.

Varmeplaner

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

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 bopæls-
pligt, som helårshuse er behæftet med. Ejeren kan desuden senere frit
"omdanne" fritidshuset til helårsbolig igen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.700 Forbrug: 5 ton
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: Træpille brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Brændefyr i udhus + træpille brændeovn i stue.

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



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

Sagsnr.: 610-4737
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 28.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Skorstensfejer
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 4.676
kr. 3.683
kr. 3.000
kr. 1.000
kr. 200
kr. 7.500

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris

Tinglysningsafgift af skødet

Halv ejerskifteforsikringspræmie

I alt

kr. 1.595.000
kr. 11.450
kr. 9.417
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/kreditorkifte mv. udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 20.058

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

Sagsnr.: 610-4737
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 28.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 838.000

Nr. 3: hovedstol kr. 793.000

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