



REAL

Viemose Gade 52, og nr. 50, 4771 Kalvehave

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	237
Kontantpris	1.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.214	Grund m2	5.504
Byggeår/ombygget	1872/1972	Energimærke	D

Sagsnr. **610-4517**

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: Viemose Gade 52, og nr. 50, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4517
Ejerudgift/md.: kr. 2.214

Dato: 11.12.2025



Beskrivelse:

SJÆL OG ATMOSFÆRE - TÆT PÅ SKOV OG MARINA

Denne ejendom emmer af en charmerende atmosfære fra 1872. Villaen ligger i den lange landsby Viemose på en imponerende grund på 5.380 m². Med et boligareal på 237 m² udfolder dette sted sig således som et ideelt hjem for jer, der søger både historie og rummelighed i fredelige omgivelser.

Indendørs byder villaen på en gennemført planløsning. I stueplan finder I et værelse, en hyggelig stue og et godt køkken med induktionskomfur og varmluftovn fra 2025. Det tilstødende bryggers sikrer praktiske opbevaringsplads, og husets badeværelse er centralt placeret. En rummelig entre og et gangareal binder det hele sammen og fører til førstesalen, hvor I finder et stort loftsrum med mange indretningsmuligheder. Ejendommen er hulmursisoleret i 2021, og opvarmningen består primært af et brændefyr, men der er også både oliefyr, brændeovn og pejs til rådighed, hvilket bidrager til et behageligt indeklima året rundt.

Udendørs er ejendommen et frirum af ro og skønhed. Den parklignende have er indbydende med plads til mange aktiviteter, hvortil I får både værksted, redskabsrum og en dejlig carport i gårdspladsen. Denne byder desuden altid på læ, hvortil haven også byder på mange kroge og nemt vedligehold.

Fra den hyggelige landsby Viemose har I nærhed til naturen med Viemose Skov og kysten inden for gåafstand samt cykelafstand til Mønbroen, hvorfor beliggenheden er optimal for særligt naturelskere. Og selvom naturen er nær, har I stadig adgang til bylivets faciliteter med Kalvehave til den ene side og Mern til den anden med skole, dagtilbud og indkøb. Oplev selv denne enestående ejendom, der kombinerer historisk charme med en unik, naturskøn ramme ved Stege Bugt.

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.

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 52, og nr. 50, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4517
Ejerudgift/md.: kr. 2.214

Dato: 11.12.2025



Adresse: Viemose Gade 52, og nr. 50, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4517
Ejerudgift/md.: kr. 2.214

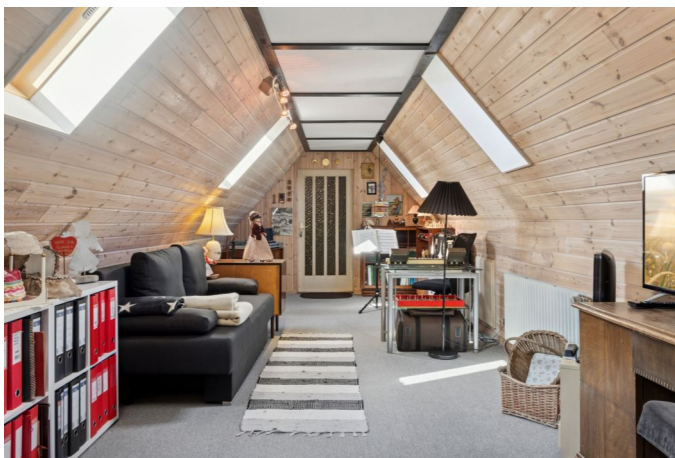
Dato: 11.12.2025



Adresse: Viemose Gade 52, og nr. 50, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4517
Ejerudgift/md.: kr. 2.214

Dato: 11.12.2025



Adresse: Viemose Gade 52, og nr. 50, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4517
Ejerudgift/md.: kr. 2.214

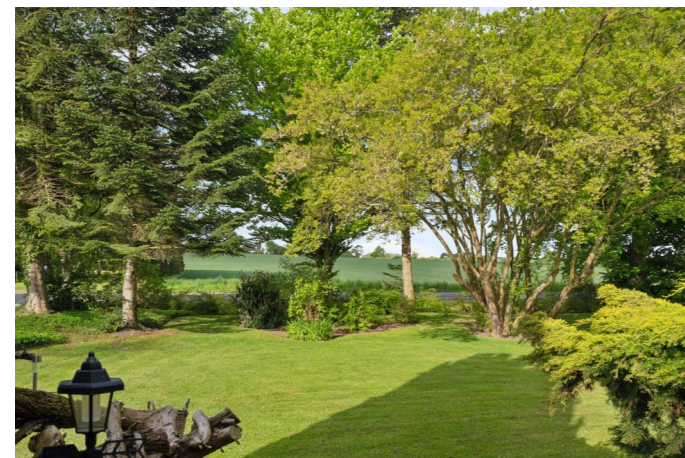
Dato: 11.12.2025



Adresse: Viemose Gade 52, og nr. 50, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4517
Ejerudgift/md.: kr. 2.214

Dato: 11.12.2025



Adresse: Viemose Gade 52, og nr. 50, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4517
Ejerudgift/md.: kr. 2.214

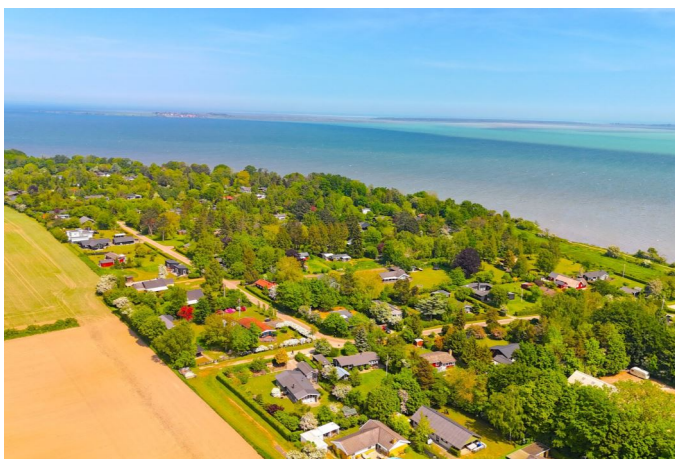
Dato: 11.12.2025



Adresse: Viemose Gade 52, og nr. 50, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4517
Ejerudgift/md.: kr. 2.214

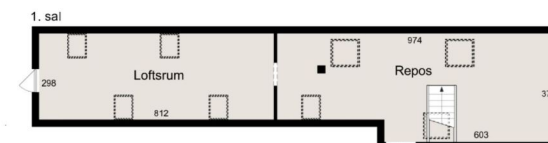
Dato: 11.12.2025



Adresse: Viemose Gade 52, og nr. 50, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4517
Ejerudgift/md.: kr. 2.214

Dato: 11.12.2025



Adresse: Viemose Gade 52, og nr. 50, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4517
Ejerudgift/md.: kr. 2.214

Dato: 11.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Viemose Gade 52, og nr. 50, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4517
Ejerudgift/md.: kr. 2.214

Dato: 11.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 7 n Viemose By, Kalvehave m.fl.
BFE-nr.: 2545875
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav

Varmeinstallation: Brændefyr
Opført/ombygget år: 1872/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.160.000 kr.
Grundværdi: 491.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 928.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 392.800 kr.

Arealer*

Grundareal: 5.504 m²
Boligareal i alt: 237 m²
- heraf udnyttet tagetage: 80 m²

Øvrige arealer:
Carport: 54 m²
Udhus: 70 m²

* 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. 01.11.1947 lbnr. 906517-29 Tillægstekst Dok om vandværk mv, Vedr 7N
Filnavn: 29_C-V_512
Nr. 2 lyst d. 28.10.1955 lbnr. 906518-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 29_B-V_340
Nr. 3 lyst d. 14.04.1958 lbnr. 906519-29 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, Vedr 6C
Nr. 4 lyst d. 23.05.1958 lbnr. 906520-29 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Vedr 6C

Nr. 1 lyst d. 01.11.1947 lbnr. 906521-29 Tillægstekst Dok om vandværk mv, Vedr 7N
Filnavn: 29_C-V_512
Nr. 2 lyst d. 28.10.1955 lbnr. 906522-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 29_B-V_340
Nr. 3 lyst d. 14.04.1958 lbnr. 906523-29 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, Vedr 6C
Nr. 4 lyst d. 23.05.1958 lbnr. 906524-29 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Vedr 6C

Kommuneplan: L 10.04 Landsby Viemose
Kommuneplan: 2022-2034
Kommuneplan: Planstrategi 2019

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
WASCO keramisk kogeplade med induktion (2025), WASCO indbygningsovn (2025), BASCO emhætte (2012), GRAM køleskab (ældre), BOSCH opvaskemaskine (2021), GRAM vaskemaskine (2024) og ZANUSSI tørretumbler (ældre).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Viemose Gade 52, og nr. 50, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4517
Ejerudgift/md.: kr. 2.214

Dato: 11.12.2025

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

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

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 36.000 Forbrug: 3,50 ton
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Brændefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn, pejseindsats og oliefyr
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Brændefyr, brændeovn (2024), pejseindsats (alder ukendt) og oliefyr. Energimærket har beregnet et forbrug på 7,4 kløvet rummeter brænde og 1.621 liter fyringsolie. Sælger anvender kun oliefyret som en supplerende varmekilde.

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 rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

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.

BBR-Meddelelse
Drivhus på anslået 8 m² og lysthus på anslået 3 m² er ikke angivet på BBR-Meddelelsen og køber vil overtage begge således.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Spildevandsplan
Ejendommen er beliggende indenfor et kloakopland med planlagt ændring af kloakeringen i forhold til eksisterende kloakering, hvor ejendommen er beliggende, idet der er planlagt spildevandskloakering med planlagt ikrafttrædelse 2032.

Lettere forurening
Ejendommen er beliggende i et større område klassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.



Adresse: Viemose Gade 52, og nr. 50, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4517
Ejerudgift/md.: kr. 2.214

Dato: 11.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.733	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	5.303	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	20.088
Husforsikring	kr.	8.681	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	1.827.738
Skorstensfejning	kr.	1.998	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.	190			
Tømningsbidrag	kr.	2.175			
Ejerudgift i alt 1 år		26.568			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.546 md./ 114.550 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.668 md./ 92.011 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 3,5% 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:

09.12.2025
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: Viemose Gade 52, og nr. 50, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4517
Ejerudgift/md.: kr. 2.214

Dato: 11.12.2025

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/2% Obligationslån	Obligationslån	754.559	754.559	682.285	DKK	2	49.365	21,25	3,86	13.933		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.