



REAL



Vægtervænget 7, 4760 Vordingborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	116
Kontant	1.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.640	Grund m ²	807
Byggeår/ombygget	1966/1996	Energimærke	E

Sagsnr. **610-4714**

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: Vægtervænget 7, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4714
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 18.06.2026



INDFLYTNINGSKLAR VILLA - 4 VÆRELSER - ROLIGT

I Neder Vindinge finder I denne fuldstændig indflytningsklare etplansvilla, der med sin gennemtænkte planløsning passer perfekt til både familier og par, som søger en overskuelig og funktionel bolig. Huset ligger i et roligt og etableret kvarter, som straks fanger jer med sin trygge atmosfære. Her får I et indbydende og velindrettet hjem, der er lige til at flytte ind i, og som hurtigt vil danne en skøn og harmonisk ramme om jeres hverdag. Mulighed for fiber-net og taget er fra 1996.

Indenfor byder boligen velkommen i en entré, der forbinder jer til både køkkenet og boligens opholdsafdeling. Det stilrene køkken er holdt i en flot antracitgrå nuance og har samtidig god bordplads. Videre har I den store stue, som har pæne gulve og et rigtig behageligt lysindfald samt god plads til både spisebordet og sofagruppen. Boligen rummer hele fire værelser i fornuftige størrelser, hvilket giver jer fleksible indretningsmuligheder til både børneværelser, soveværelse og kontor. Badeværelset er funktionelt indrettet med bruseniche og behagelig gulvvarme. Dertil kommer et praktisk bryggers med vaskefaciliteter og adgang til et værksted og fyrrum.

Udenfor kan I glæde jer til en dejlig have, som er anlagt med fokus på minimal vedligeholdelse, så I i stedet kan bruge tiden på ren afslapning. Fra stuen træder I direkte ud på en hyggelig terrasse, som vender mod haven. Baghaven er dejlig grøn med fine rammer til leg, og en fin havedam bidrager til den rolige stemning. Et praktisk halvtag giver jer desuden fin plads til opbevaring af haveredskaber.

Beliggenheden er yderst eftertragtet og byder på et trygt nærmiljø samt et godt naboskab, hvor alle generationer trives. I har kort gåafstand til både skole, daginstitution og indkøb i Coop365, hvilket gør dagligdagen utrolig nem. Samtidig er der kort afstand til Vordingborg by, som frister med et bredt udvalg af butikker, togstation, uddannelsesinstitutioner, kulturtilbud og fine sportsfaciliteter.

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.

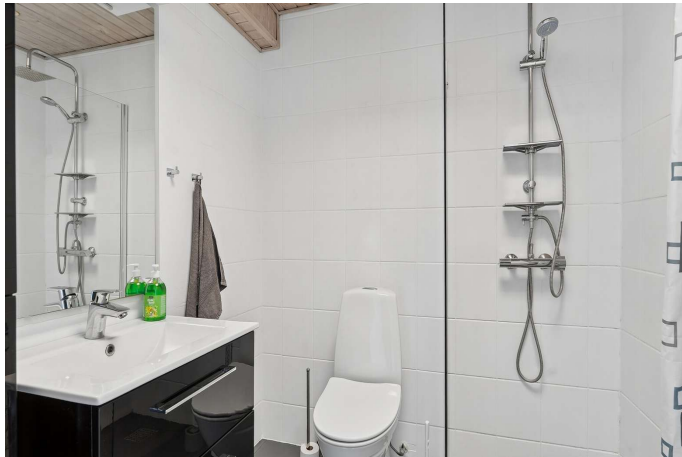
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim K Pedersen

Adresse: Vægtervænget 7, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4714
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 18.06.2026



Badeværelse



Stue med brændeovn



Stue med brændeovn



Stue med brændeovn



Brændeovn



Køkken

Adresse: Vægtervænget 7, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4714
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 18.06.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Entre



Badeværelse med ovenlys

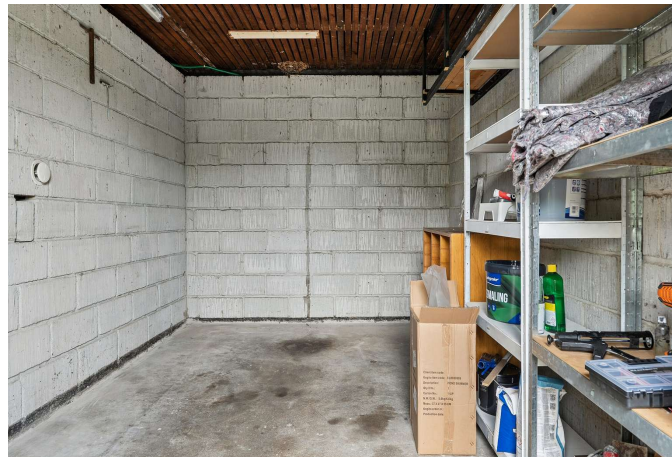
Adresse: Vægtervænget 7, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4714
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

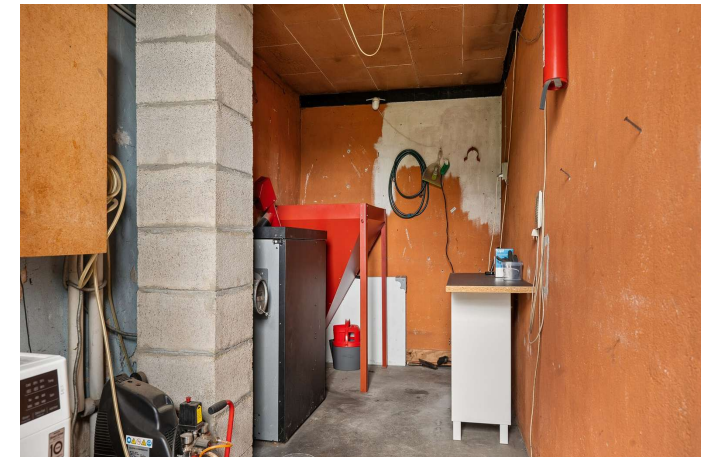
Dato: 18.06.2026



Kig fra køkken



Integreret udhus



Integreret fyrrum / vaskerum



Ejendommen



Ejendommen



Udhus og vaske-/fyrrum

Adresse: Vægtervænget 7, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4714
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 18.06.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Udhus i baghaven



Indkørsel



Indkørsel



Adresse: Vægtervænget 7, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4714
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

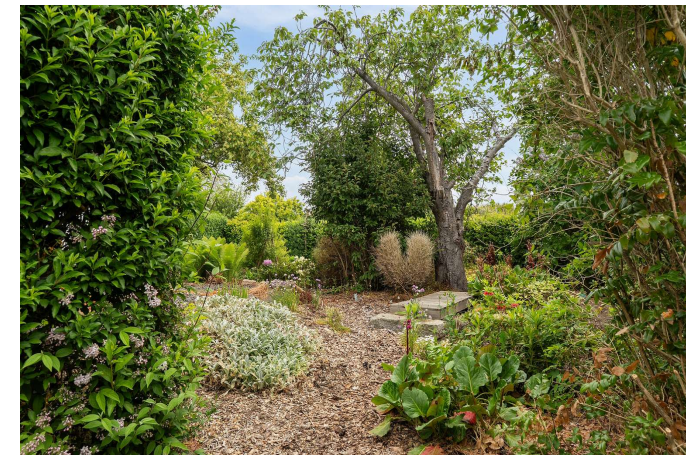
Dato: 18.06.2026



Baghave



Forhave



Forhave



Forhave



Forhave



Forhave

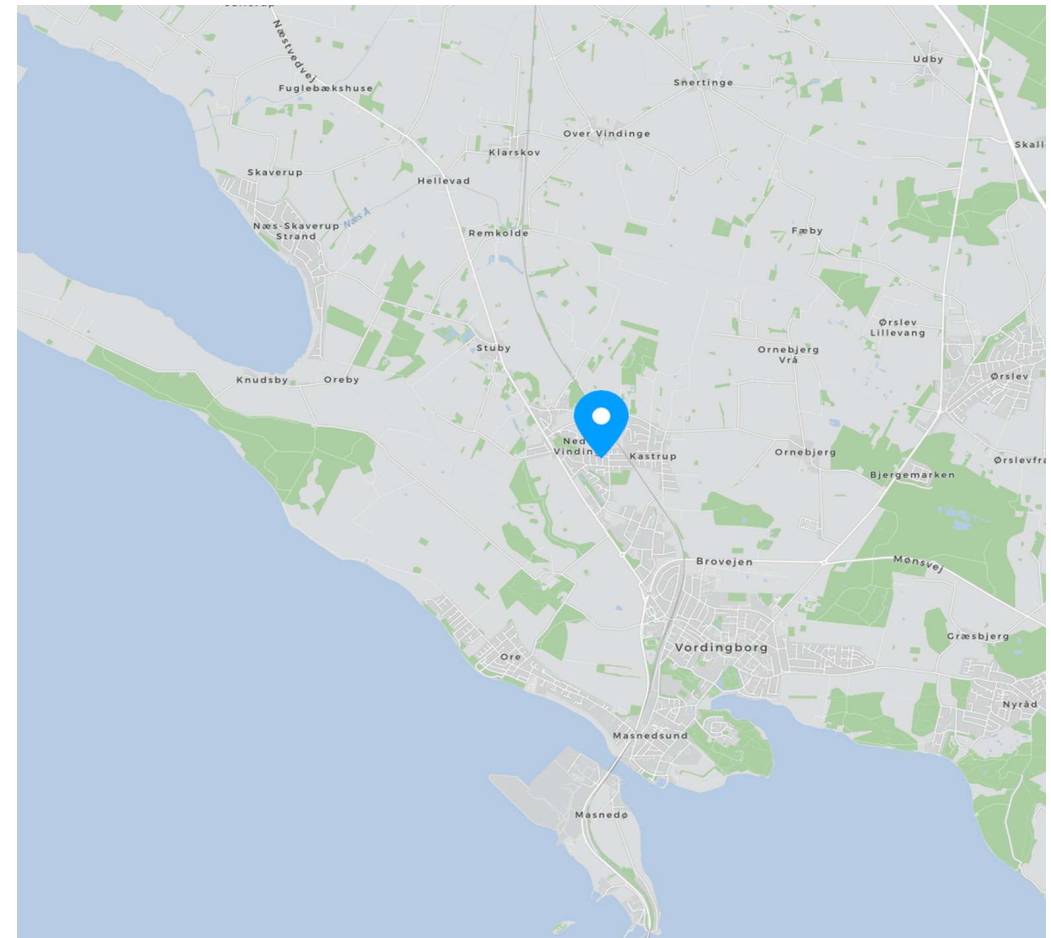
Adresse: Vægtervænget 7, 4760 Vordingborg
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4714
 Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 18.06.2026



Stueplan

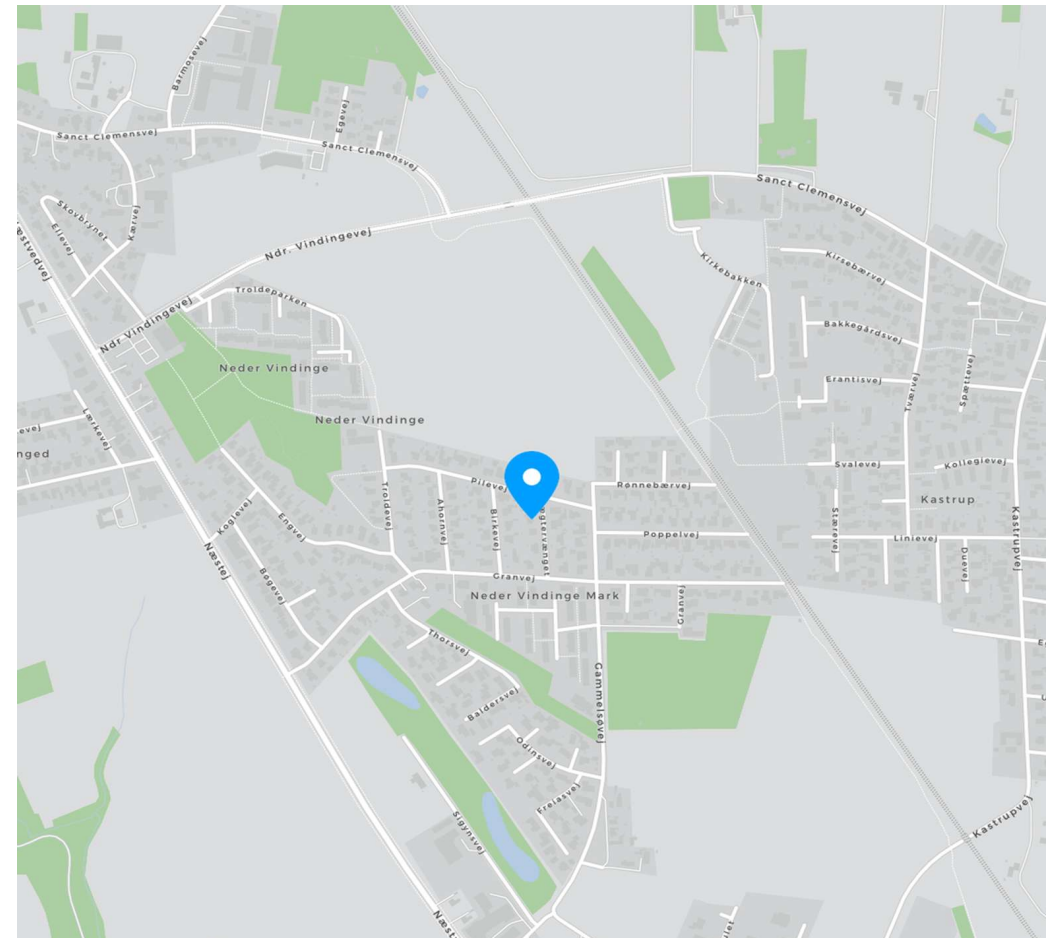
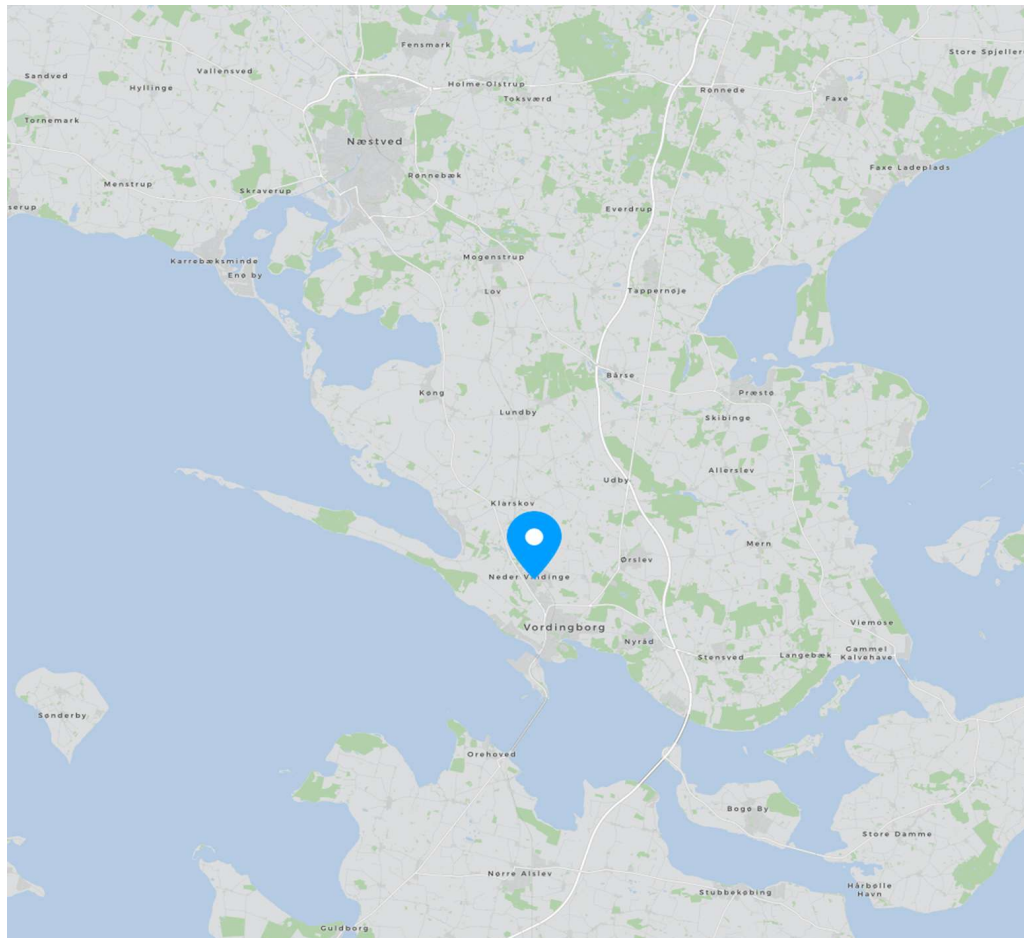




Adresse: Vægtvænget 7, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4714
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 18.06.2026



Adresse: Vægtervænget 7, 4760 Vordingborg
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4714
 Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 18.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: Vordingborg
 Matr.nr.: 25bc Neder Vindinge By, Kastrup
 BFE-nr.: 2561076
 Zonestatus: Byzone
 Vej: Offentlig vej
 Opført/ombygget år: 1966/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
 Ejendomsværdi: 1.126.000
 Grundværdi: 637.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 775.200
 Grundlag for grundskyld: 400.800

Arealer**

Grundareal: 807 m²
 Boligareal i alt: 116 m²
 Øvrige arealer:
 Garage: 15 m²
 Udhus: 10 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

Ingen

Planer

Kommuneplan B 05.01 - Boligområde Ndr. Vindinge

Tilbehør:

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

Komfur (ELECTROLUX, Keramisk kogeplade), Emhætte, Køleskab (SCANDOMESTIC), Opvaskemaskine (BOSCH), Vaskemaskine (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vægtervænget 7, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4714
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 18.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police af 23.02.2026.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.100 Forbrug: 4 ton
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Træpillefyr med silo

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr med silo

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

BLACKSTAR træpillefyr med tilknyttet silo i fyrrum, VENUS PLUS varmtvandsbeholder, brændeovn i stue og gulvvarme i badeværelse.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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

Kommuneplaner

Der foreligger kommuneplaner for ejendommen

Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan med planlagt separat kloakering i 2025

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E

Varmeforsyning

Der er mulighed for kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.

Adresse: Vægtervænget 7, 4760 Vordingborg
 Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4714
 Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 18.06.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Renovation
 Skorstensfejer
 Rottebekæmpelse
 Husforsikring

kr. 3.954
 kr. 5.411
 kr. 2.937
 kr. 1.137
 kr. 153
 kr. 6.084

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
 Tinglysningsafgift af skødet
 Halv ejerskifteforsikringspræmie
 I alt

kr. 1.095.000
 kr. 8.450
 kr. 7.122
 kr. 1.110.572

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. 19.675

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: Vægtervænget 7, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 610-4714
Ejerudgift/md.: kr. 1.640

Dato: 18.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.072.000

Nr. 2: hovedstol kr. 240.000

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