

REAL



Bondegårdstræde 25, 4772 Langebæk

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	162
Kontant	895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.259	Grund m ²	946
Byggeår	1827	Energimærke	D

Sagsnr. **610-4662**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / 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: Bondegårdstræde 25, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4662
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 08.07.2026



STEMNINGSFULD EJENDOM MED MARKUDSIGT

Kom med til et skønt sted mellem Langebæk og Mern på Sydsjælland, hvor denne stemningsfulde ejendom ligger klos op ad skov og marker. Der er tale om en charmerende og velholdt villa fra 1827, som byder på masser af plads og gode indretningsmuligheder.

Huset er desuden udstyret med et nyere oliefyr. Med bopæl på denne adresse får I glæde af naturen hver eneste dag. Baghaven grænser op til folde med græssende dyr samt marker og skove, og I kan nyde udsigten over landskabet både inde og ude. Overfor huset på den anden side af vejen er der tæt skov, hvilket bidrager yderligere til følelsen af at bo midt i naturen. Samtidig er der kort afstand til hverdagens bekvemligheder i de omkringliggende byer, heriblandt i Stensved med Rema1000 og Netto, og der er også gode busforbindelser til Stege og Vordingborg.

Villaen emmer af historisk charme med sprossevinduer og tagkviste. En carport er integreret med huset i den ene ende, og i den anden ende er der anlagt en overdækket terrasse. I bemærker også straks drivhuset i haven. Haven består endvidere af en rig variation af buske, bede og træer, der virkelig kommer til deres ret i sommermånederne, hvor også forskellige fuglearter lægger vejen forbi.

Inde i boligen fortsætter den stemningsfulde atmosfære, ligesom lyset følger med. En stor vinkelstue udgør det primære opholdsrum, hvor I nemt kan indrette hyggelige sektioner med spisebord og bløde møbler omkring brændeovnen. Køkkenet støder til stuen, og her er der rum til en spiseplads. Det resterende boligareal i stueetagen er afsat til to værelser, et badeværelse og to disponible rum, hvoraf det ene har to udgange til henholdsvis haven og carporten. Fra carporten er der også adgang til et skur.

Endelig supplerer førstesalen med yderligere to store værelser.

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: Bondegårdstræde 25, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4662
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 08.07.2026



Køkken med spiseplads



Stue med brændeovn



Hyggelig stue



Dejlig brændeovn



Spisestue



Spisestue

Adresse: Bondegårdstræde 25, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4662
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 08.07.2026



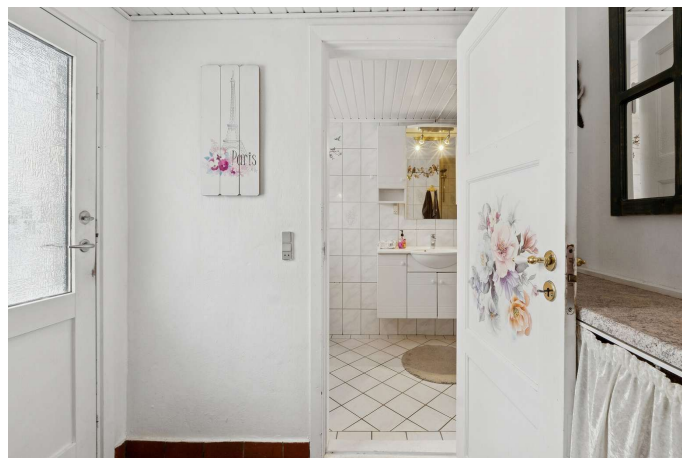
Spisestue



Badeværelse med bruseniche



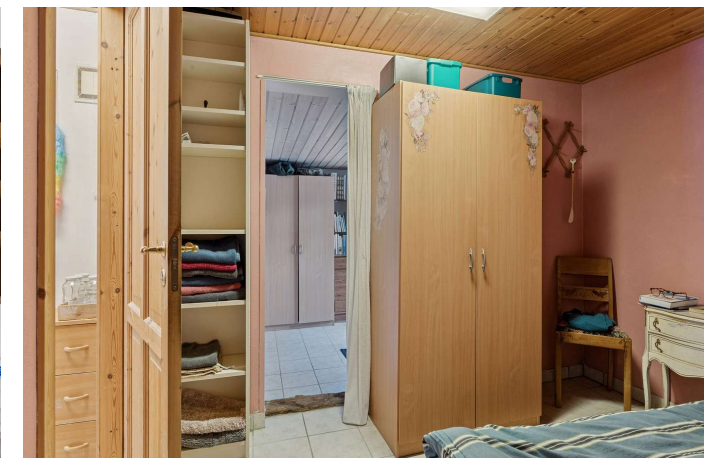
Badeværelse med bruseniche



God entre



Hyggeligt spisekøkken



Værelse

Adresse: Bondegårdstræde 25, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4662
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 08.07.2026



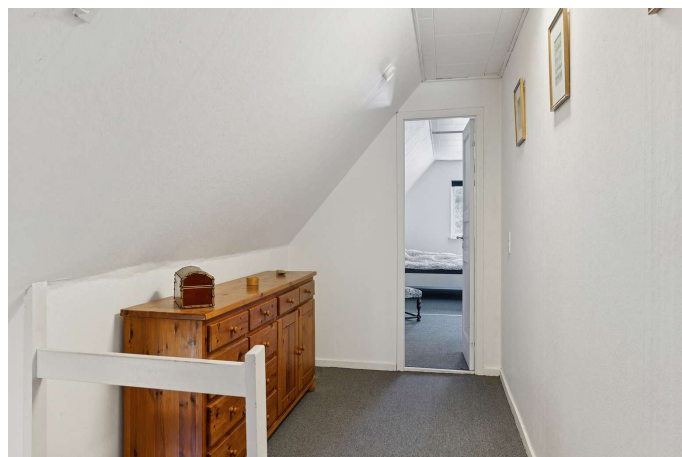
Værelse



Soveværelse, 1. sal



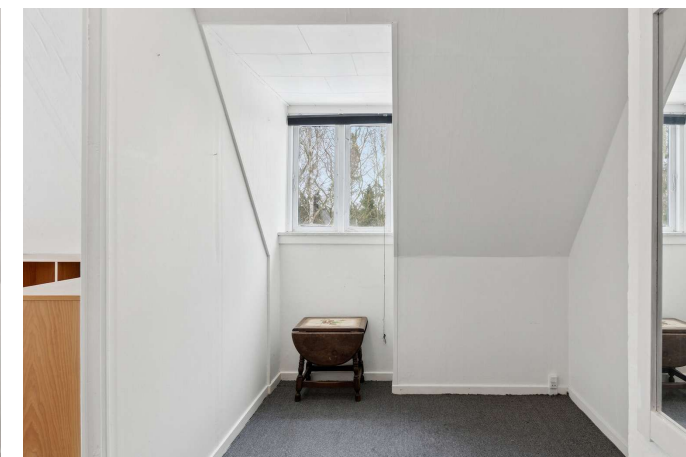
Soveværelse, 1. sal



Fordelingsgang, 1. sal



Værelse, 1. sal



Værelse, 1. sal

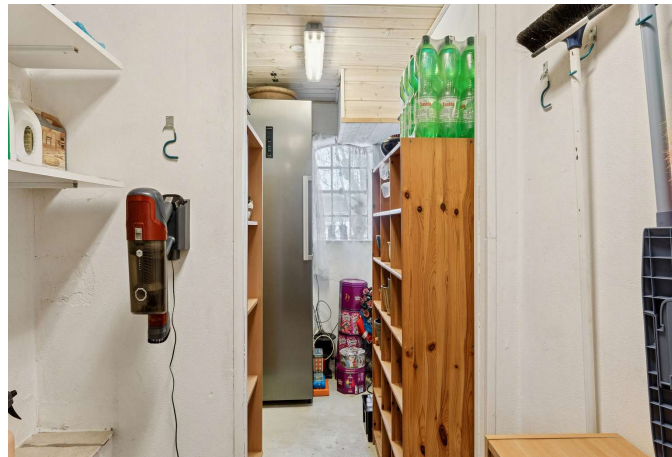
Adresse: Bondegårdstræde 25, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4662
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 08.07.2026



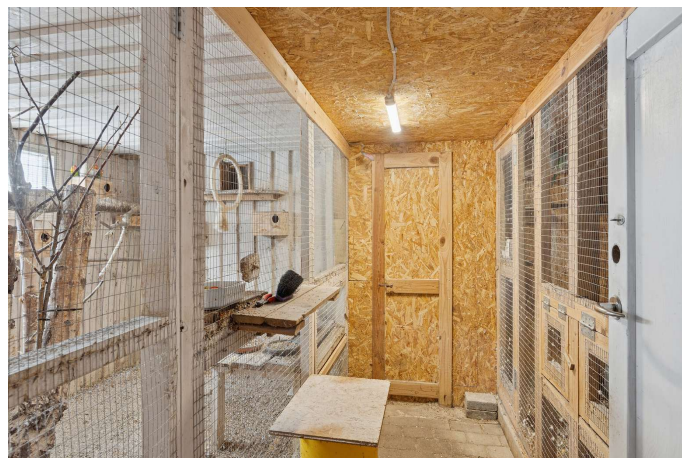
Værelse, 1. sal



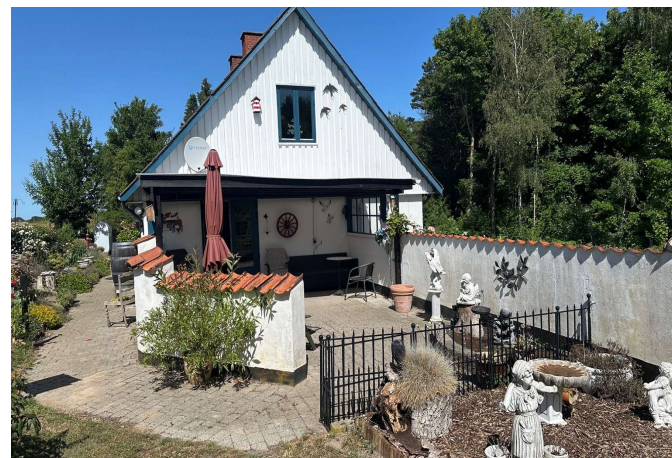
Depotrum



Værksted-/hobbyrum og fyrrum



Fuglevoilere



Skønt terrassemiljø



Hyggeligt drivhus



Adresse: Bondegårdstræde 25, 4772 Langebæk
 Kontantpris: kr. 895.000

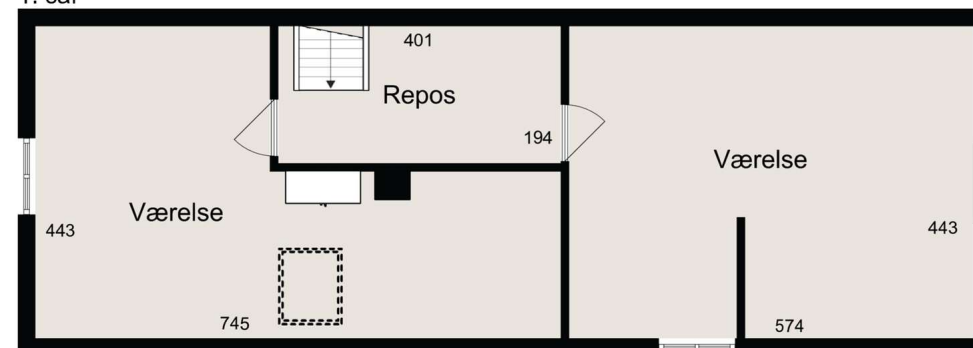
Sagsnr.: 610-4662
 Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 08.07.2026



Stueplan

1. sal



1. sal

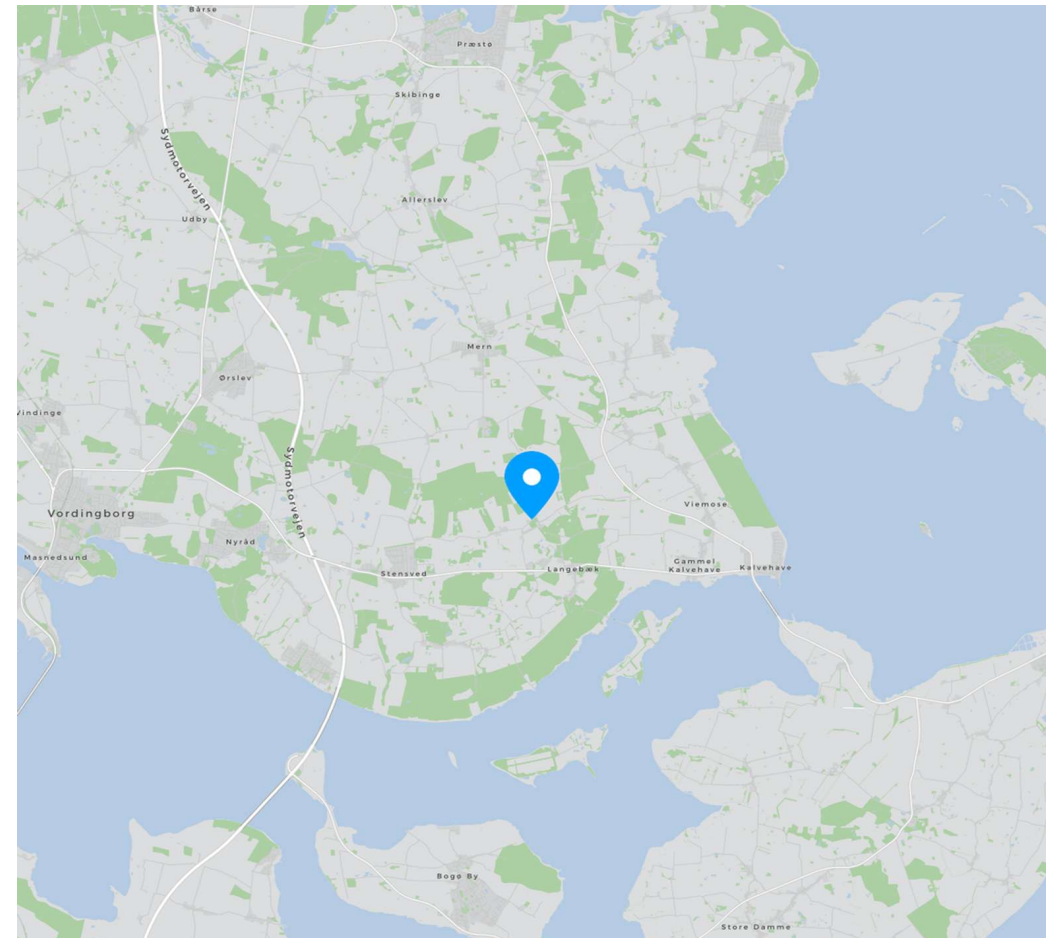
Adresse: Bondegårdstræde 25, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4662
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 08.07.2026



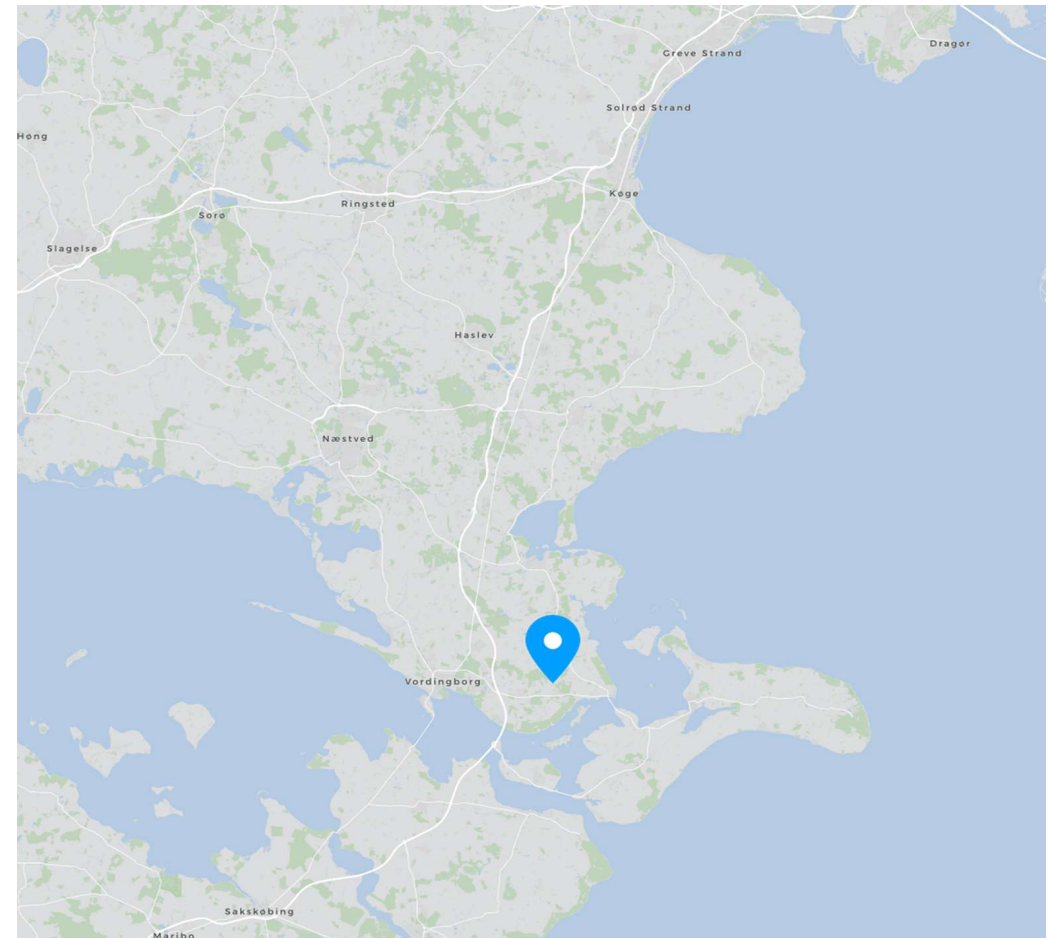
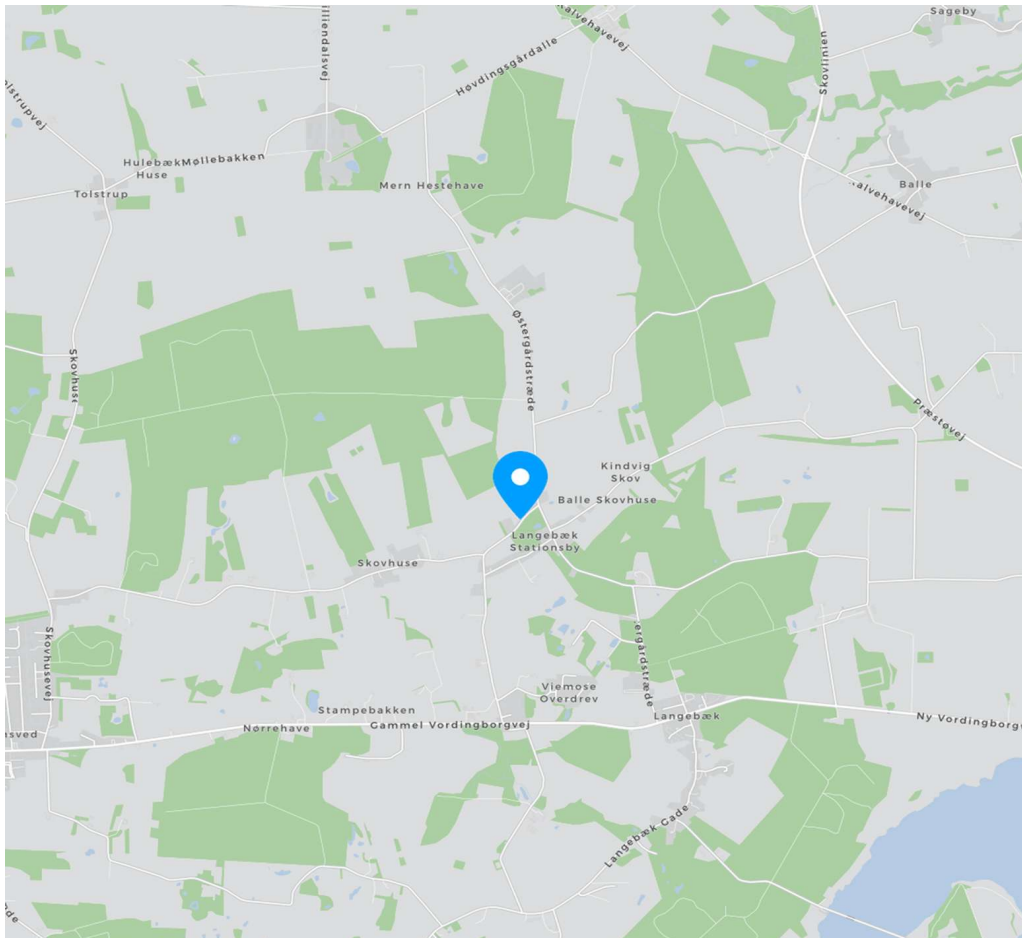
Alle plan (1x1)



Adresse: Bondegårdstræde 25, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4662
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 08.07.2026



Adresse: Bondegårdstræde 25, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4662
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 08.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 3b Viemose Overdrev, Kalvehave
BFE-nr.: 2546147
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1827

Arealer**

Grundareal: 946 m²
Boligareal i alt: 162 m²
Øvrige arealer:
Øvrige arealer: 15 m²
Carport: 18 m²
Drivhus: 5 m²
Udhus: 5 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 744.000
Grundværdi: 206.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 595.200
Grundlag for grundskyld: 164.800

** 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: 17.07.1952 - Dok om byggelinier mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hvidevarer, Komfur (GRAM, Keramisk kogeplade), Emhætte (ELECTROLUX), Opvaskemaskine (BOSCH), Køleskab (GRAM), Fryser (WASCO), Vaskemaskine (WASCO), Tørretumbler (HOOVER)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bondegårdstræde 25, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4662
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 08.07.2026

Forsikringsforhold:

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

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.: 28.700 Forbrug: 2.179 liter
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Oliefyr, 2019

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr, 2019

Ejendommens supplerende varmekilde: ADURO ASGÅRD brændeovn, 2007

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

BAXI oliefyr (2019) og ADURO ASGÅRD brændeovn, 2007.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Bevaringsværdig ejendom

Ejendommen er jf. SAVE noteret som bevaringsværdig (bygning 1) med bevaringsværdi 6. (Skalaen går fra 1 til 9, hvor 1 er mest bevaringsværdig)

Spildevandsplaner

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan med kloakopland 435-02. Der er ikke planlagt nogen ændringer i forhold til den eksisterende kloakering.

Varmeplaner

Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af individuel opvarmning.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser

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"

Energimærkning: Energimærke D

Skovbyggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor en skovbyggelinje.

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: Bondegårdstræde 25, 4772 Langebæk
 Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4662
 Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 08.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	3.036
Grundskyld	kr.	2.225
Renovation	kr.	2.937
Skorstensfejning	kr.	1.126
Rottebekæmpelse	kr.	136
Husforsikring	kr.	5.646
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.105

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
I alt	kr.	913.184

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: Bondegårdstræde 25, 4772 Langebæk
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 610-4662
Ejerudgift/md.: kr. 1.259

Dato: 08.07.2026

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. 2: hovedstol kr. 657.000

Nr. 3: hovedstol kr. 55.000

Nr. 4: hovedstol kr. 17.000

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