

Troldevej 8 - Ndr. Vindinge, 4760 Vordingborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**177**
Kontant	**1.350.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.834**	Grund m^2	**753**
Byggeår/ombygget	**1968/1984**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **610-4734**

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: Troldevej 8 - Ndr. Vindinge, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 610-4734
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 09.11.2026



CHARMERENDE A-HUS - MASSER AF BOLIG - SKØN GRØN HAVE

Drømmer I om et hjem med charme, masser af plads og en rolig beliggenhed tæt på købstaden Vordingborg? Så er denne skønne villa måske lige det, I søger.

Dette klassiske A-hus fra 1968 med tilbygning fra 1984 byder på hele 177 veludnyttede kvadratmeter fordelt over to plan, hvor en gennemtænkt planløsning skaber de perfekte rammer for familielivet. Med hele fem gode sove- og børneværelser er her plads til den store familie, hjemmekontoret eller hobbyinteresserne, mens to badeværelser gør hverdagen både nem og komfortabel.

Husets naturlige samlingspunkt er den imponerende og rummelige stue, hvor der er plads til både afslapning, hyggelige familieaftener og gæstebesøg. Brændeovnen skaber en varm og indbydende atmosfære, og i delvis åben forbindelse ligger det lyse og funktionelle køkken med videre adgang til bryggerset.

Fra stuen træder I direkte ud på både en overdækket og en åben sydvestvendt og derved solrig terrasse, hvor solen kan nydes fra middag til aften. Her får I de perfekte rammer til sommermiddage, afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Den ugenerede have er en grøn oase med masser af plads til leg, boldspil og afslapning i fredelige omgivelser.

Beliggenheden er ideel for børnefamilien. Her bor I i et roligt og trygt kvarter med nemt til indkøb og skole.

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

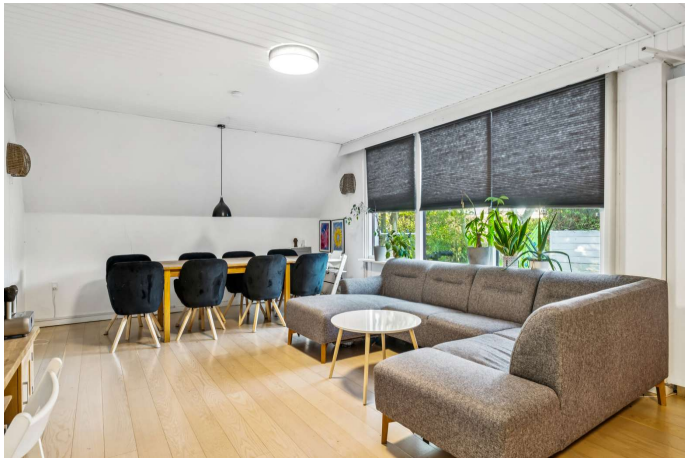
Adresse: Troldevej 8 - Ndr. Vindinge, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 610-4734
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 09.11.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Åbent køkken



Åbent køkken

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: Troldevej 8 - Ndr. Vindinge, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 610-4734
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 09.11.2026



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse 1



Badeværelse 1



Badeværelse 2



Værelse

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: Troldevej 8 - Ndr. Vindinge, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 610-4734
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 09.11.2026



Entre



Bryggers



Værelse



Værelse



Værelse



Overdækket terrasse

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: Troldevej 8 - Ndr. Vindinge, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 610-4734
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 09.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Kastrup Kirke



Vordingborg Nordhavn



Vordingborg Slotsruin

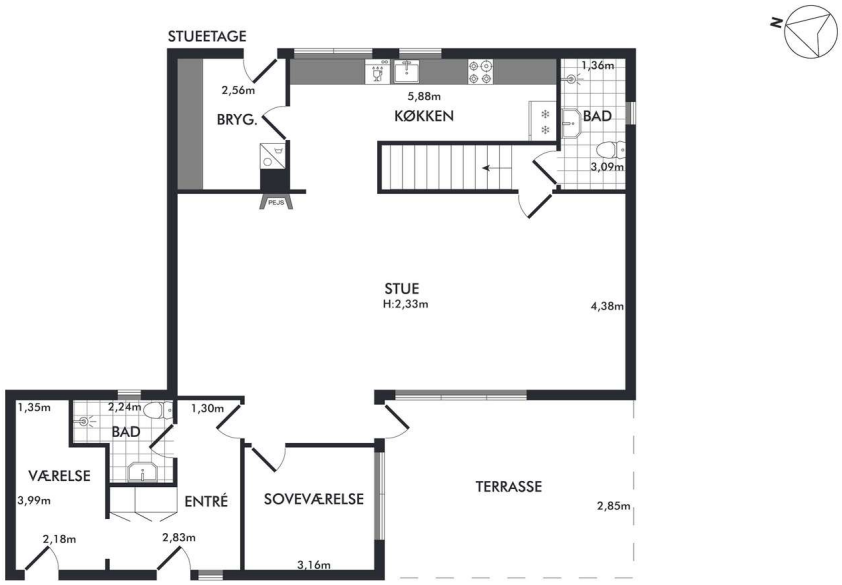
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

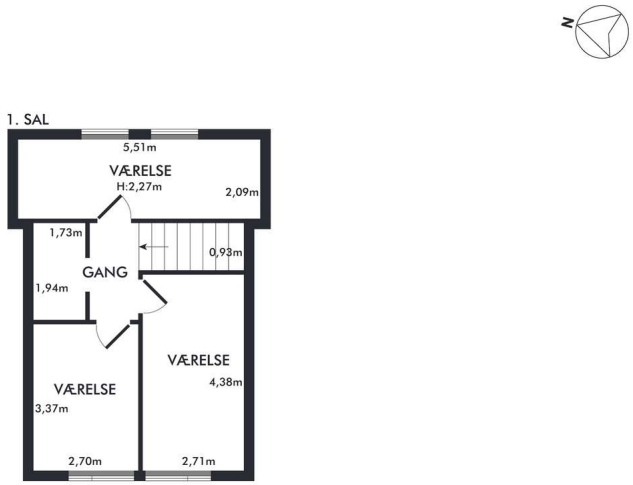
Adresse: Troldevej 8 - Ndr. Vindinge, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 610-4734
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 09.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

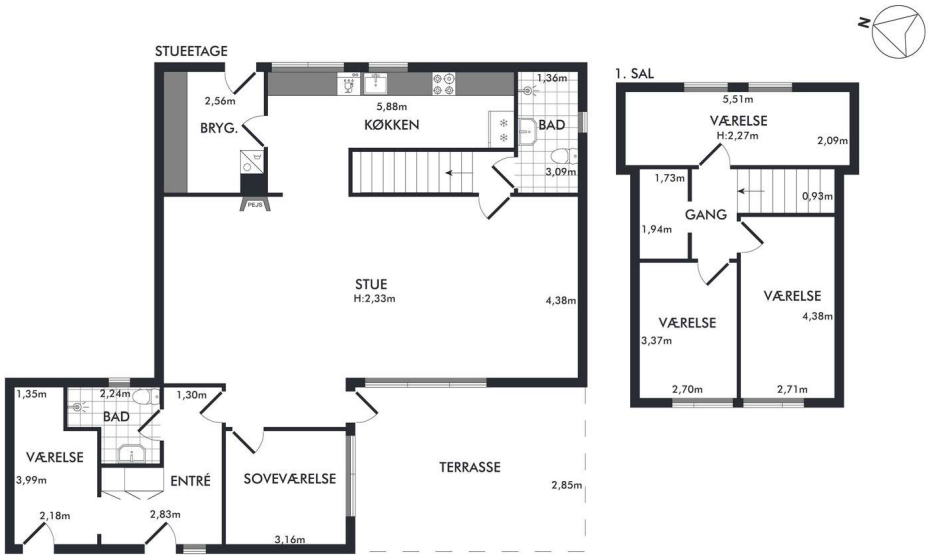
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

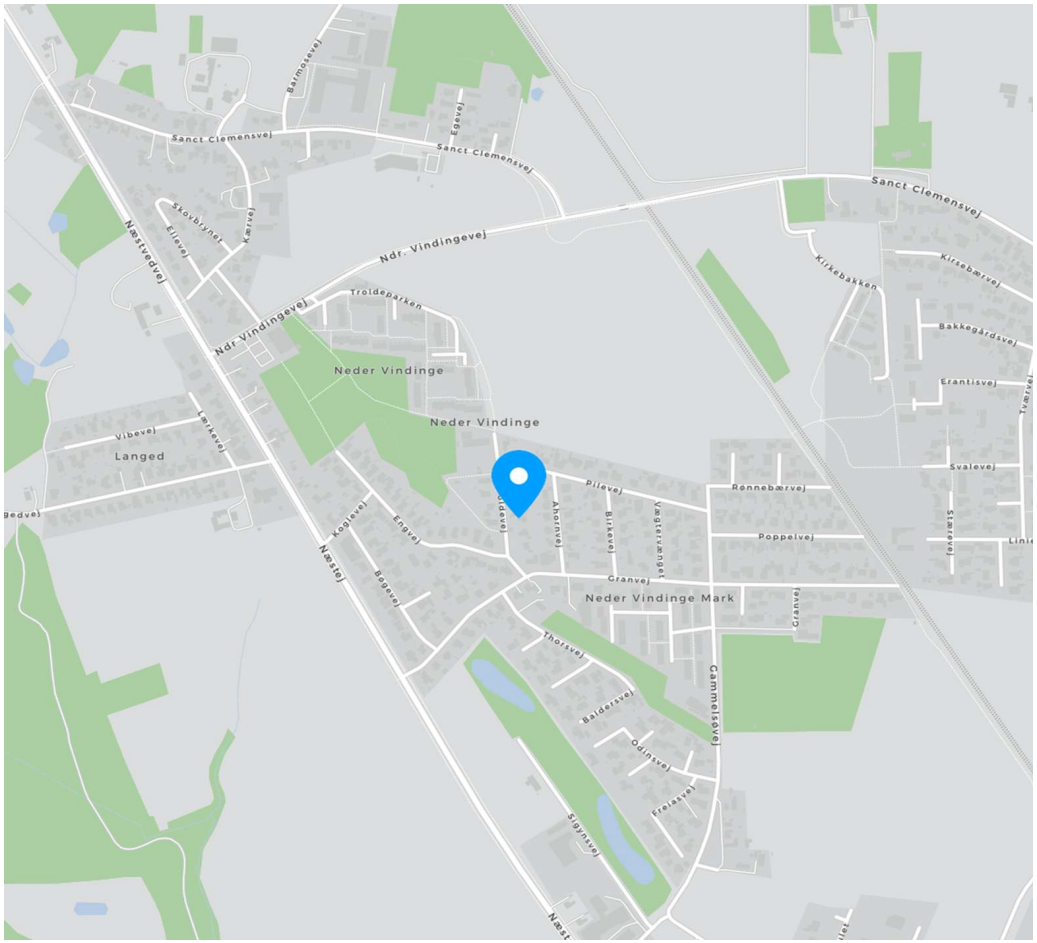
Adresse: Troldevej 8 - Ndr. Vindinge, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 610-4734
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 09.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



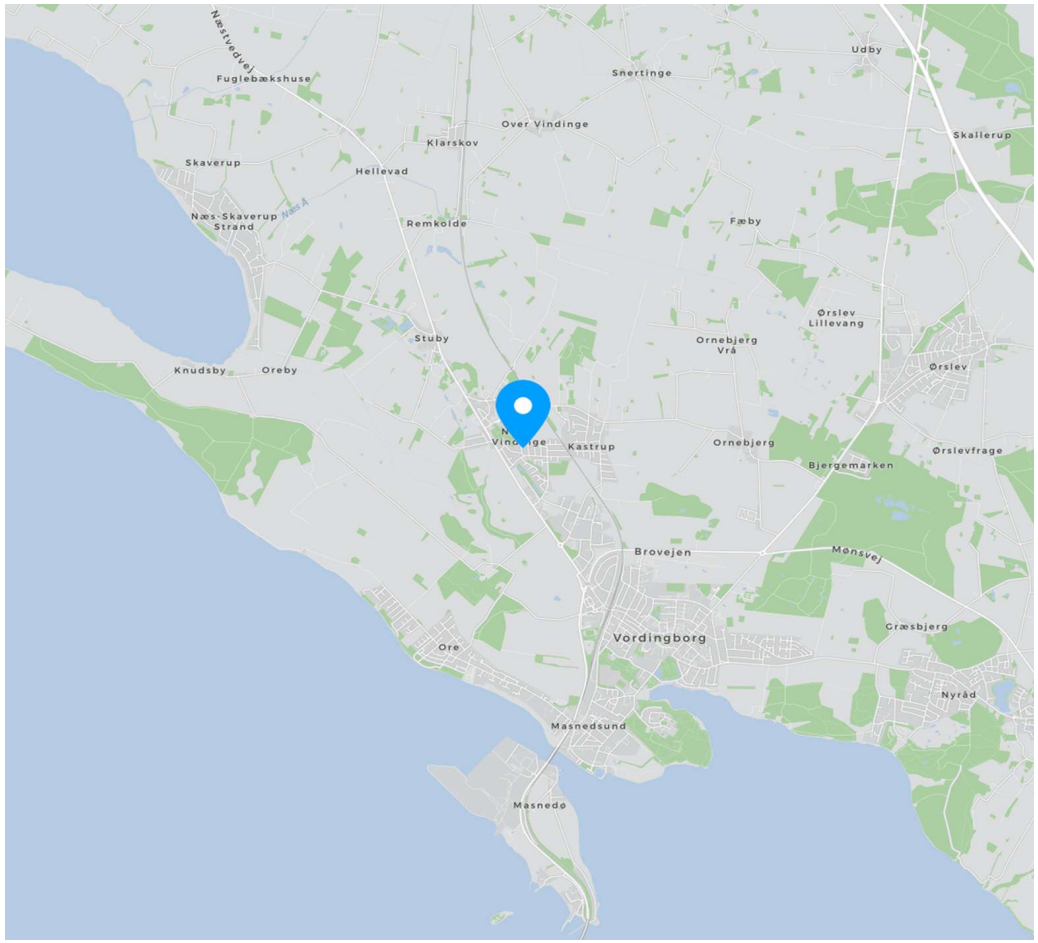
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

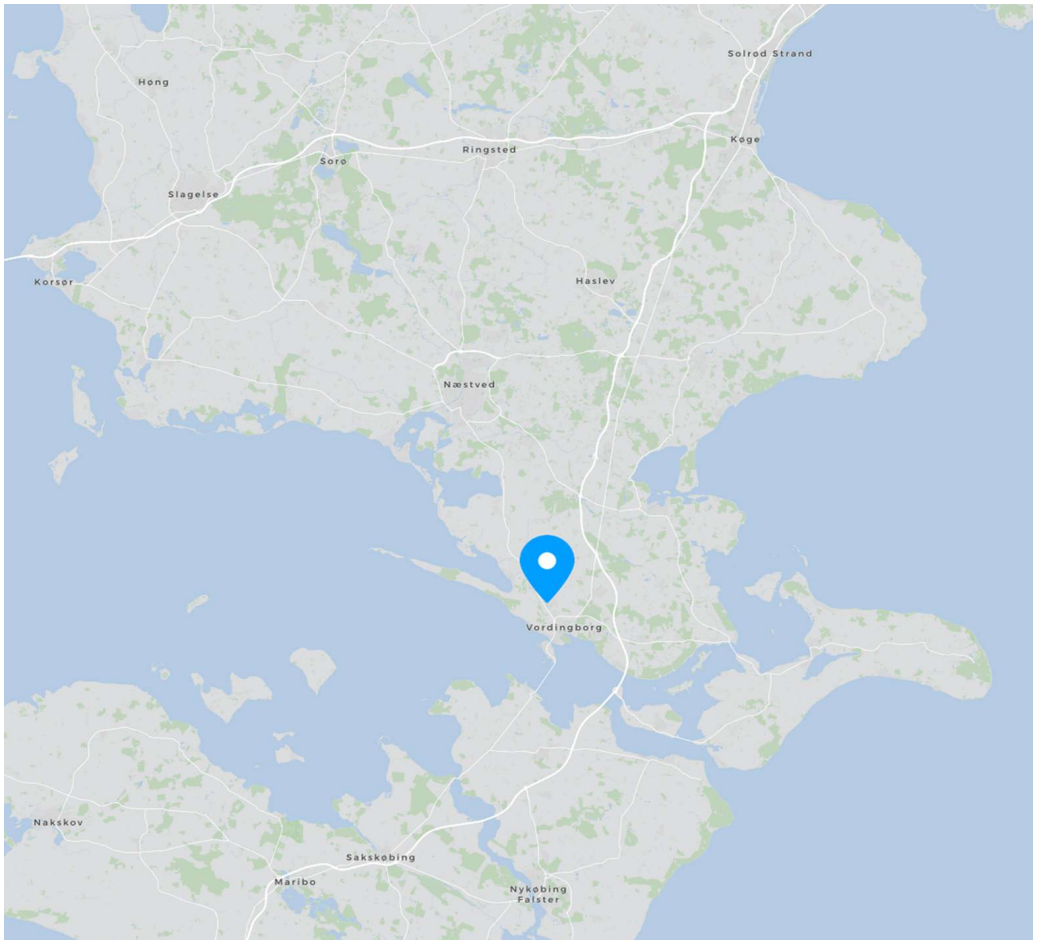
RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Troldevej 8 - Ndr. Vindinge, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 610-4734
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 09.11.2026





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: Troldevej 8 - Ndr. Vindinge, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 610-4734
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	25æ Neder Vindinge By, Kastrup
BFE-nr.:	2561046
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1968/1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.283.000
Grundværdi:	391.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.016.800
Grundlag for grundskyld:	281.600

Arealer**

Grundareal:	753 m²
Boligareal i alt:	177 m²

Øvrige arealer:

Carport:	31 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):

Emhætte, Opvaskemaskine (ELECTROLUX), Kogeplade (Gas med 5 blus), Ovn, Køle/fryseskab (WHIRLPOOL, American style), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (SAMSUNG)

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: Troldevej 8 - Ndr. Vindinge, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 610-4734
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 09.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police nr. 4100103112744/005

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 25.500 Forbrug: 23 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn (2003)
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Fjernvarme (nyere), brændeovn (2003) og naturgas til gas-kogeplade med 5 blus.

Vand: Alment 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

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
Overdækning/skur er noteret som carport, skur og drivhus er ikke noteret og køber vil overtage ejendommen således.

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

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: Troldevej 8 - Ndr. Vindinge, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 610-4734
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.186
Grundskyld	kr.	3.802
Renovation	kr.	2.937
Skorstensfejer	kr.	614
Rottebekæmpelse	kr.	163
Husforsikring	kr.	9.304
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.005

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.350.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
I alt	kr.	1.368.950

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: Troldevej 8 - Ndr. Vindinge, 4760 Vordingborg Kontantpris: kr. 1.350.000	Sagsnr.: 610-4734 Ejerudgift/md.: kr. 1.834	Dato: 09.11.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.040.000
Nr. 2: hovedstol kr. 375.000
Nr. 3: hovedstol kr. 34.000

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