



**REAL**

## Troldevej 8, 4760 Vordingborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>177</b>
Kontant	<b>1.350.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.570</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>753</b>
Byggeår/ombygget	<b>1968/1984</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **610-4734**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / [www.realmaeglerne.dk/præstø](http://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, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 610-4734  
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 17.06.2026



### **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

Adresse: Troldevej 8, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 610-4734  
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 17.06.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Åbent køkken



Åbent køkken

Adresse: Troldevej 8, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 610-4734  
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 17.06.2026



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse 1



Badeværelse 1



Badeværelse 2



Værelse

Adresse: Troldevej 8, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 610-4734  
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 17.06.2026



Entre



Bryggers



Værelse



Værelse



Værelse



Overdækket terrasse

Adresse: Troldevej 8, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 610-4734  
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 17.06.2026



Ejendommen



Ejendommen



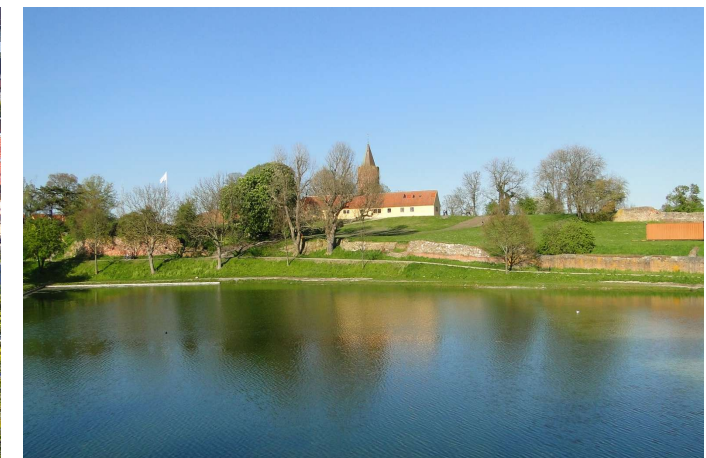
Ejendommen



Kastrup Kirke



Vordingborg Nordhavn

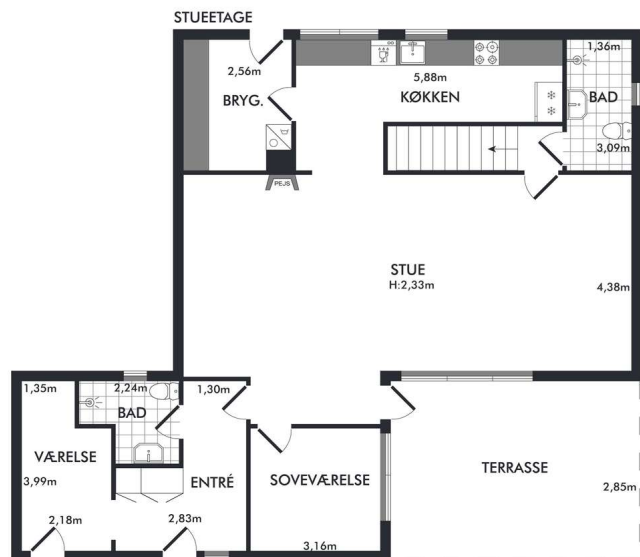


Vordingborg Slotsruin

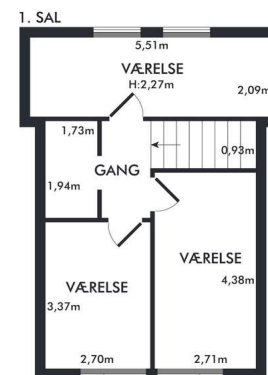
Adresse: Troldevej 8, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 610-4734  
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 17.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

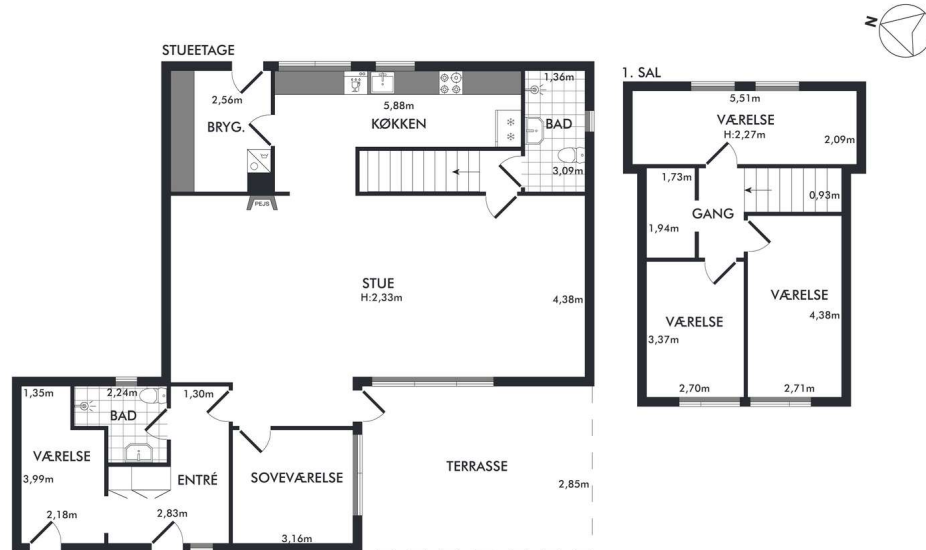


Vejledende plantegning uden ansvar

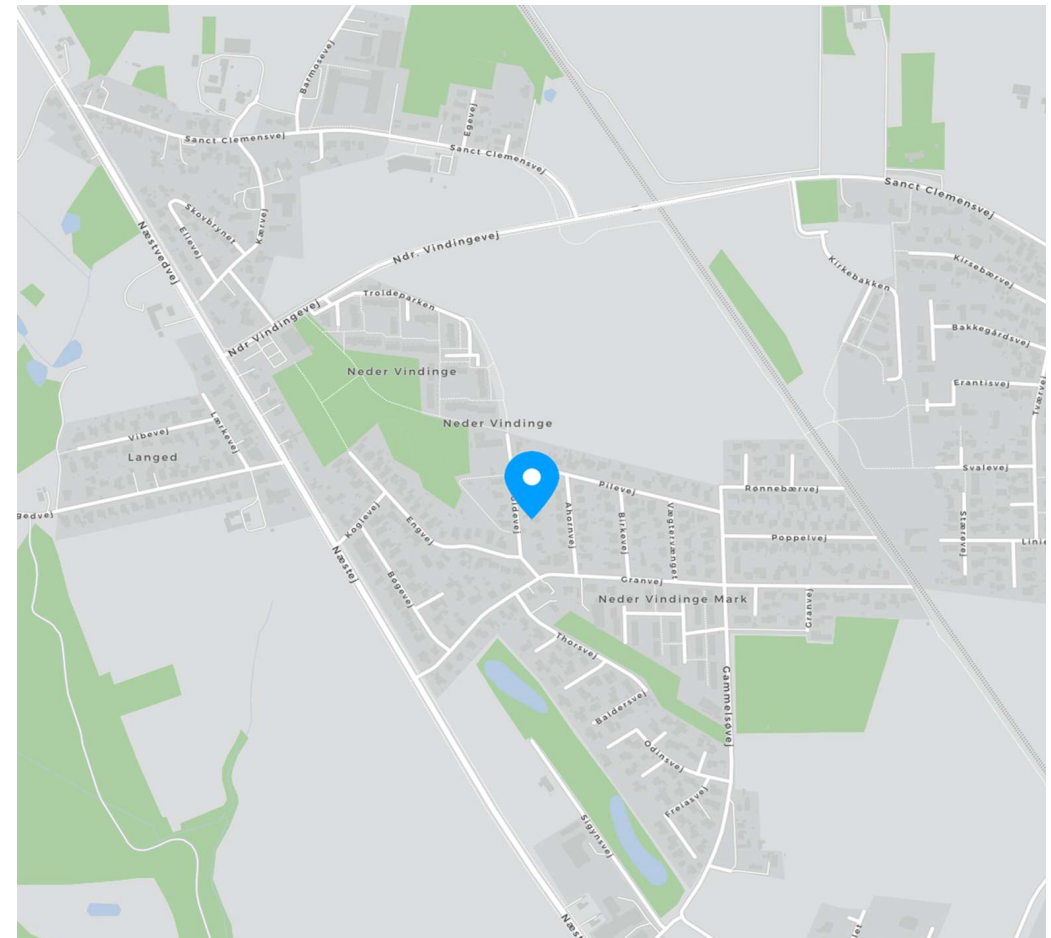
Adresse: Troldevej 8, 4760 Vordingborg  
 Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 610-4734  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 17.06.2026



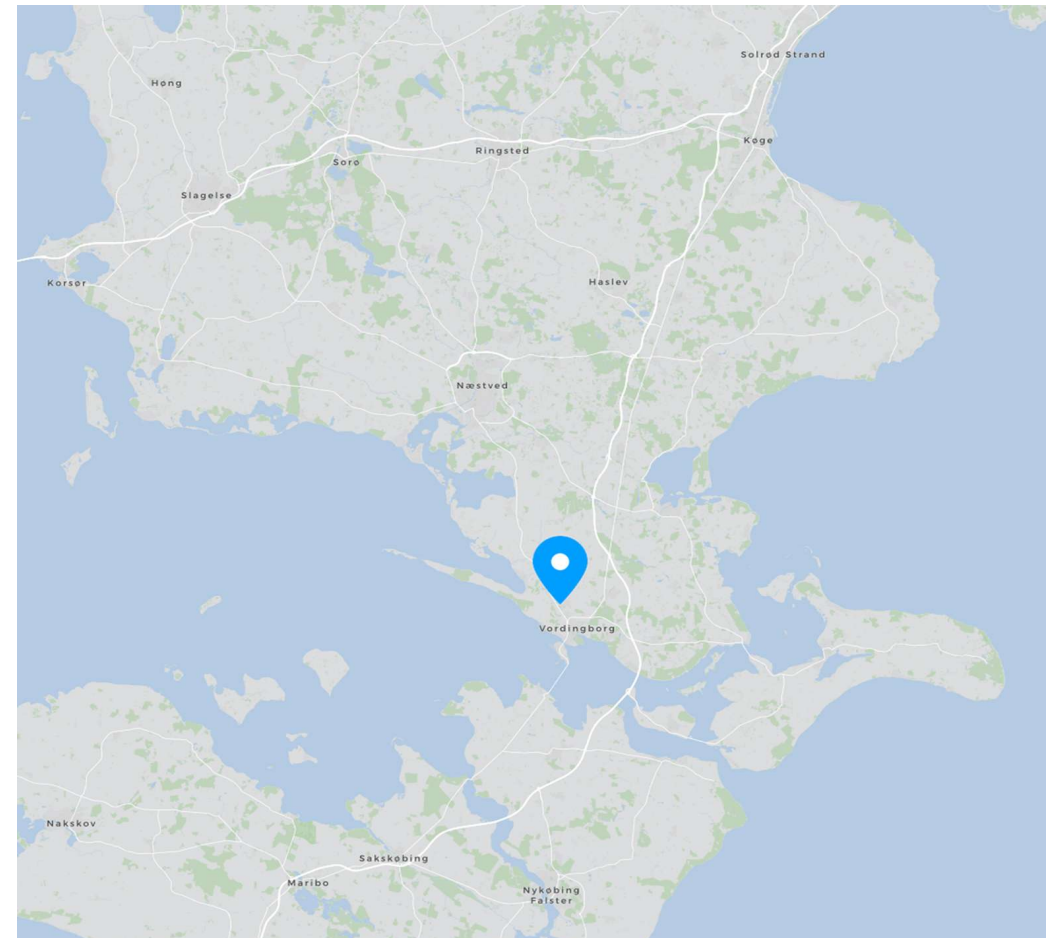
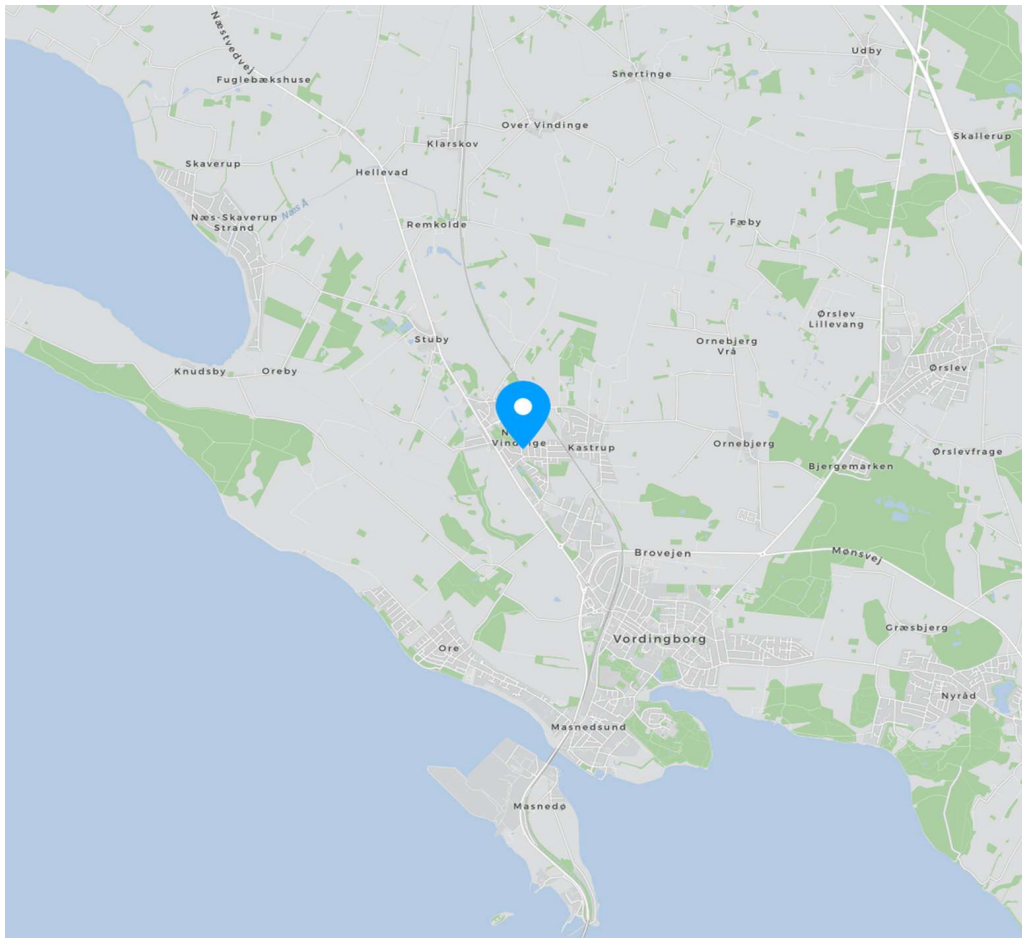
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Troldevej 8, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 610-4734  
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 17.06.2026



Adresse: Troldevej 8, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 610-4734  
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 17.06.2026

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: 1.271.000  
Grundværdi: 352.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.016.800  
Grundlag for grundskyld: 281.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 753 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 177 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 31 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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, Kogeplade (Gas), Ovn, Køle/fryseskab (American style), Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Troldevej 8, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 610-4734  
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 17.06.2026

#### 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 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

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

#### 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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.500 Forbrug: 23 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Fjernvarme (nyere), brændeovn og naturgas til kogeplade

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 salgsoptstillingens 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

Adresse: Troldevej 8, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 610-4734  
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 17.06.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Renovation  
Skorstensfejer  
Rottebekæmpelse  
Husforsikring

kr. 5.186  
kr. 3.802  
kr. 3.000  
kr. 750  
kr. 100  
kr. 6.000

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået  
I alt

kr. 1.350.000  
kr. 9.950  
kr. 9.000  
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/kreditorkifte mv. udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 18.837

**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: Troldevej 8, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 610-4734  
Ejerudgift/md.: kr. 1.570

Dato: 17.06.2026

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. 1.040.000

Nr. 2: hovedstol kr. 375.000

Nr. 3: hovedstol kr. 34.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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