

REAL



## Kirkestien 5, GI Kalvehave, 4771 Kalvehave

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>132</b>
Kontant	<b>1.175.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.442</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.693</b>
Byggeår/ombygget	<b>1897/2025</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **610-4712**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / [www.realmæglerne.dk/præstø](http://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: Kirkestien 5, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 610-4712  
Ejerudgift/md.: kr. 1.442

Dato: 18.06.2026



### **CHARMERENDE VILLA - ENESTÅENDE VANDUDSIGT**

Drømmer du om at bo omgivet af natur med en fantastisk udsigt til vandet?

På Kirkestien 5 i Gl. Kalvehave får du en charmerende villa med masser af plads, en skøn have og en helt særlig beliggenhed, hvor udsigten over Ulvsund og Mønbroen bliver en naturlig del af hverdagen.

#### 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: Kirkestien 5, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 610-4712  
Ejerudgift/md.: kr. 1.442

Dato: 18.06.2026

### CHARMERENDE VILLA - ENESTÅENDE VANDUDSIGT

Drømmer du om at bo omgivet af natur med en fantastisk udsigt til vandet? På Kirkestien 5 i Gl. Kalvehave får du en charmerende villa med masser af plads, en skøn have og en helt særlig beliggenhed, hvor udsigten over Ulvsund og Mønbroen bliver en naturlig del af hverdagen.

Boligen er indrettet i to plan og byder på hele fem værelser, et stort og lyst køkken/alrum samt en dejlig udestue, hvor du kan nyde lyset og den smukke udsigt året rundt. Køkken/alrummet fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt med plads til både hverdag og gæster.

I stueetagen finder du tre gode værelser, et stort badeværelse, teknikrum med ekstra toilet samt det rummelige køkken/alrum. Sælger er i gang med at renovere vægge, lofter og elinstallationer, hvilket giver nye ejere et godt udgangspunkt for at sætte deres eget præg på boligen.

På førstesalen venter yderligere to værelser, hvoraf det ene har udgang til en skøn altan med betagende vandudsigt. Her kan dagens første kop kaffe eller de lune sommeraftener nydes med udsigt over vandet og det omkringliggende landskab.

Boligen er løbende forbedret med fokus på komfort og funktionalitet. Huset er isoleret med letbeton, der bidrager til en bedre energieffektivitet, og i hele stueetagen er der monteret nye vinduer samt gipslofter. Stueetagen og badeværelset opvarmes med gulvvarme, som sikrer en behagelig varme året rundt.

Den store udestue er et kapitel for sig. Herfra er der udsigt til både Mønbroen og Kalvehave Kirke, og det er let at forestille sig lange sommeraftener med familie og venner. I den store have finder du desuden en hyggelig grillplads med muret havegrill og overdækket opholdsområde, hvor udsigten over Ulvsund danner den perfekte kulisse til afslappede stunder.

Gl. Kalvehave er kendt for sin rolige atmosfære og naturskønne omgivelser. Her bor du tæt på mark, skov og vand i et trygt lokalmiljø med gode naboer og fantastiske muligheder for gåture, friluftsliv og maritime oplevelser. Samtidig er der kort afstand til indkøb, skole og motorvej, så hverdagen hænger nemt sammen.

Her får du en bolig, hvor udsigten, naturen og de mange muligheder går op i en højere enhed – et hjem, der skal opleves med egne øjne.

**Kontakt os allerede i dag for en fremvisning.**

Adresse: Kirkestien 5, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 610-4712  
Ejerudgift/md.: kr. 1.442

Dato: 18.06.2026



Dejligt køkken alrum



Dejligt køkken alrum



Dejligt køkken alrum



Dejligt køkken alrum



Flot badeværelse



Flot badeværelse

Adresse: Kirkestien 5, GI Kalvehave, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 610-4712  
Ejerudgift/md.: kr. 1.442

Dato: 18.06.2026



Stue



Stue



Stue



Trappe i stue



Soveværelse



Værelse

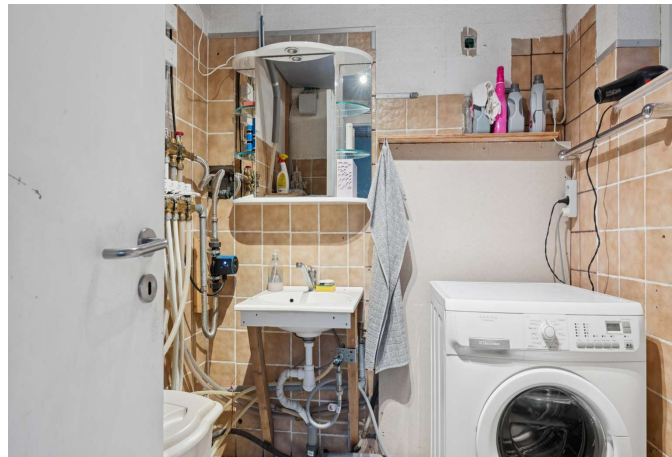
Adresse: Kirkestien 5, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 610-4712  
Ejerudgift/md.: kr. 1.442

Dato: 18.06.2026



Udestue



Fyr-/vaskerum med ekstra toilet



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Fantastisk flot vandudsigt og marklig

Adresse: Kirkestien 5, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 610-4712  
Ejerudgift/md.: kr. 1.442

Dato: 18.06.2026



Have med vandudsigt



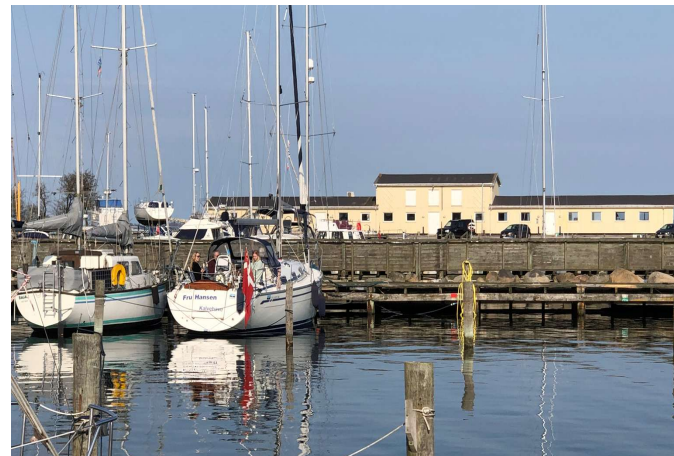
Fantastisk flot vandudsigt og markkig



Hyggeklub



Kalvehave lystbådehavn



Kalvehave lystbådehavn



Kalvehave lystbådehavn

Adresse: Kirkestien 5, GI Kalvehave, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 610-4712  
Ejerudgift/md.: kr. 1.442

Dato: 18.06.2026



Den smukke bro til Møn



Lystbådehavn og bro



Kalvehave sommerhusområde



Badebroen i Kalvehave



Badebroen i Kalvehave



Grønt fællesområde

Adresse: Kirkestien 5, GI Kalvehave, 4771 Kalvehave  
 Kontantpris: kr. 1.175.000

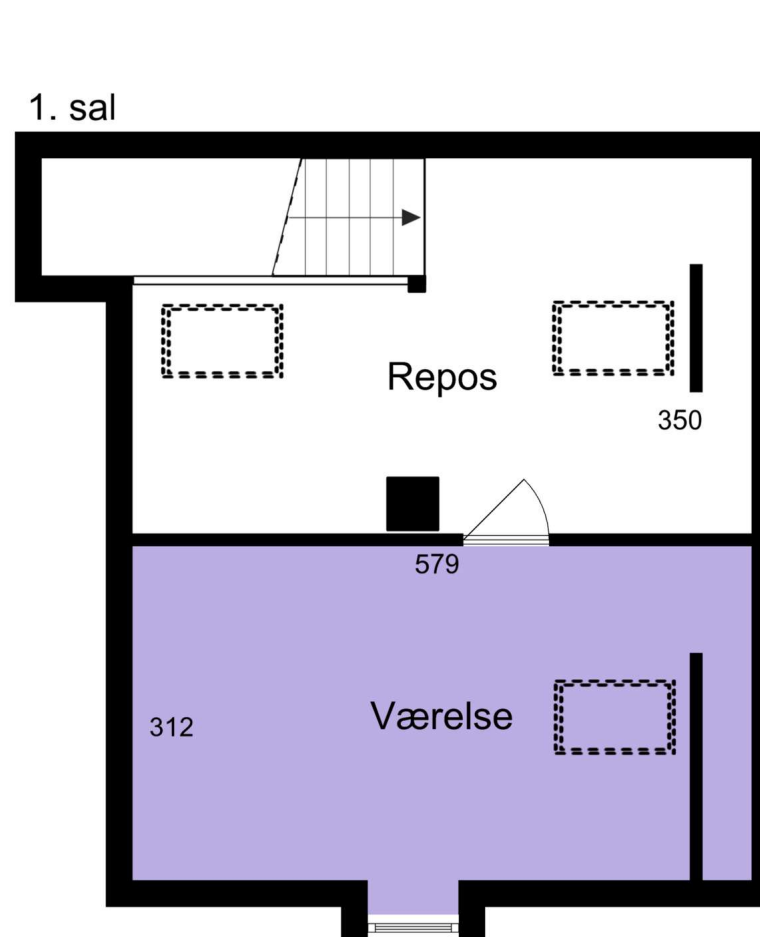
Sagsnr.: 610-4712  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.442

Dato: 18.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

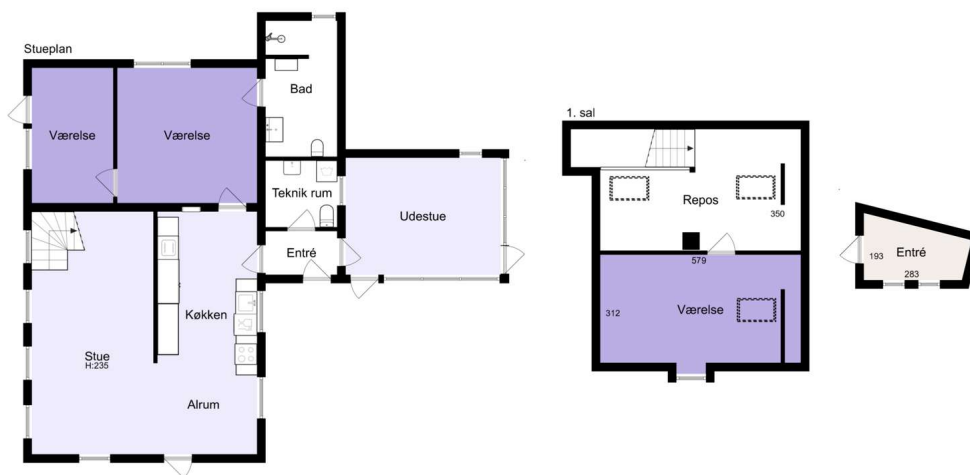
1. sal



Adresse: Kirkestien 5, GI Kalvehave, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 610-4712  
Ejerudgift/md.: kr. 1.442

Dato: 18.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kirkestien 5, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 610-4712  
Ejerudgift/md.: kr. 1.442

Dato: 18.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 5g Kalvehave By, Kalvehave  
BFE-nr.: 2543831  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1897/2025

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2021  
Ejendomsværdi: 793.000  
Grundværdi: 337.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 551.200  
Grundlag for grundskyld: 399.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.693 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 16 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 132 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 16 m<sup>2</sup>  
Udhus: 34 m<sup>2</sup>  
Carport: 13 m<sup>2</sup>  
Udhus: 7 m<sup>2</sup>  
Udhus: 7 m<sup>2</sup>  
Udhus: 9 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**

- Nr. : 18.06.2026 -  
- Nr. 1: 04.10.1976 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2A, 2B

**Planer**

Kommuneplan B 10.12 - Boligområde Gl. Kalvehave

Tilbehør:

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

Kogeplade (Keramisk ), Vaskemaskine, Køleskab, Fryser, Ovn, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kirkestien 5, GI Kalvehave, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 610-4712  
Ejerudgift/md.: kr. 1.442

Dato: 18.06.2026

#### 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 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser  
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Lettere forurening  
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Spildevandsplaner  
Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan

Varmeplaner  
Der foreligger varmeplaner for ejendommen i form af Strategisk Energiplan 2023 med forsyningsform: Individuel varmforsyning

BBR-Meddelelse  
Drivhus er ikke angivet på BBR 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.: 12.600 Forbrug: 8.362 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varminstallation: Luft/vand varmepumpe (nyere)  
Ejendommens primære varmekilde: Luft/vand varmepumpe (nyere)  
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Luft-til-vand varmepumpe (nyere) og elvarme.

Vand: Privat 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 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 C

Adresse: Kirkestien 5, GI Kalvehave, 4771 Kalvehave  
 Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 610-4712  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.442

Dato: 18.06.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	2.811
Grundskyld	kr.	5.389
Renovation	kr.	3.000
Rottebekæmpelse	kr.	100
Husforsikring	kr.	6.000

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.175.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
I alt	kr.	1.192.950

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. 17.300

**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: Kirkestien 5, GI Kalvehave, 4771 Kalvehave  
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 610-4712  
Ejerudgift/md.: kr. 1.442

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. 2: hovedstol kr. 300.000

**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