

Kirkestien 5 - Gl. Kalvehave, 4771 Kalvehave

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**132**
Kontant	**1.175.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**1.517**	Grund m^2	**1.693**
Byggeår/ombygget	**1897/2025**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **610-4712**

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

Sagsnr.: 610-4712
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 09.11.2026



ENESTÅENDE VANDUDSIGT - SKØN VILLA - ROLIGT

Står en glimrende udsigt højt på ønskelisten? Så glæd dig til at opleve denne villa fra 1924, som både har et vidunderligt view til Ulvsund, Mønbroen og Kalvehave Kirke. Ejendommens 132 m² fordeler sig over halvandet plan og har gennemgået en større istandsættelse siden 2014, som du får lov til at sætte det sidste præg på. Her er tilmed ingen bopælspligt, haven er fortrinlig med sine frugttræer, og de gode naboer er også et ekstra plus.

Villaen befinder sig i et roligt og naturskønt område i Gammel Kalvehave, hvor du får rig mulighed for at begive dig ud i maritime udfoldelser på den nærliggende fjord. Faktisk er vandet inden for gåafstand, og det samme gælder bus og pasningstilbud. Indkøb finder du i Kalvehave, køreturen til Kulsbjerg Skole tager ti minutter, og motorvejen er omtrent et kvarter herfra.

Grundens 1.693 m² tilbyder masser af muligheder. Her er også tre særdeles produktive æbletræer, to blommetræer, drivhus, et værksted samt carport. Allerskønnest er dog viewet til kirken og vandet, som straks fanger øjet.

I stueplan skal du se en tilbygning med to værelser, hvoraf soveværelset har ovenlysvindue samt direkte adgang til det flotte badeværelse fra 2022. Planløsningen byder desuden på et teknikrum med ekstra toilet og plads til vaskefaciliteter, en udestue med formidabel udsigt samt et lyst køkkenalrum i åben forbindelse til stuen. Det fine køkken er fra 2020. Førstesalen indeholder en repos samt et soveværelse med adgang til en sydvendt altan, og huset har også et praktisk loftrum.

Særligt i stueetagen har renoveringen været omfattende. De fleste af vinduerne er blevet skiftet, der er støbt beton med isolering i gulvene, flere rum har fået gulvvarme, lofter og vægge er blevet renoveret, og ydervæggene er blevet isoleret med letbeton. Elinstallationerne er også skiftet.

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

Sagsnr.: 610-4712
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 09.11.2026



Åbent køkken



Åbent køkken



Åbent køkken



Åbent køkken



Åbent køkken



Stue

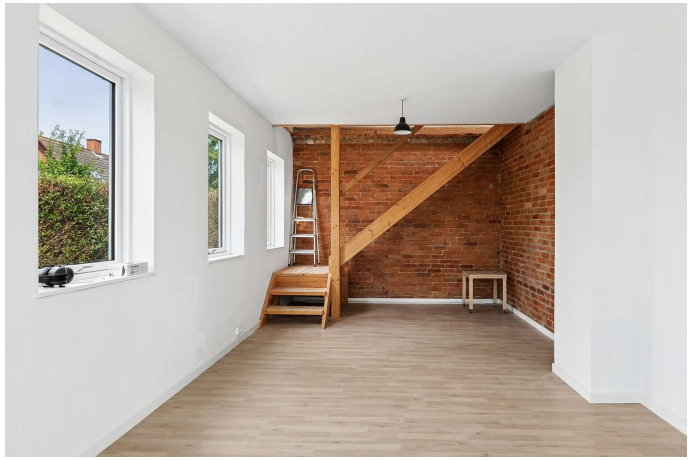
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

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

Sagsnr.: 610-4712
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

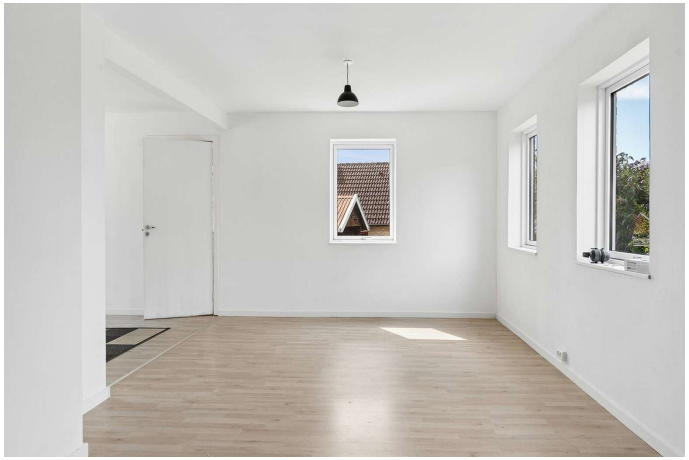
Dato: 09.11.2026



Stue



Stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Udestue

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

Sagsnr.: 610-4712
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 09.11.2026



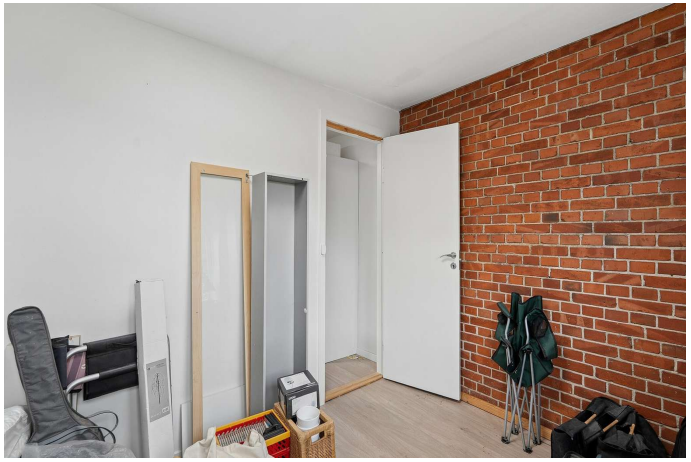
Udestue



Udestue



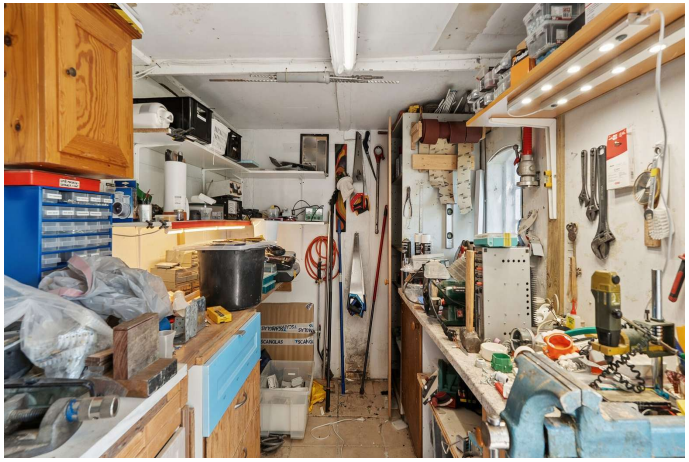
Værelse



Værelse



Gæstetoilet/vaskerum/fyrrum



Skur

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

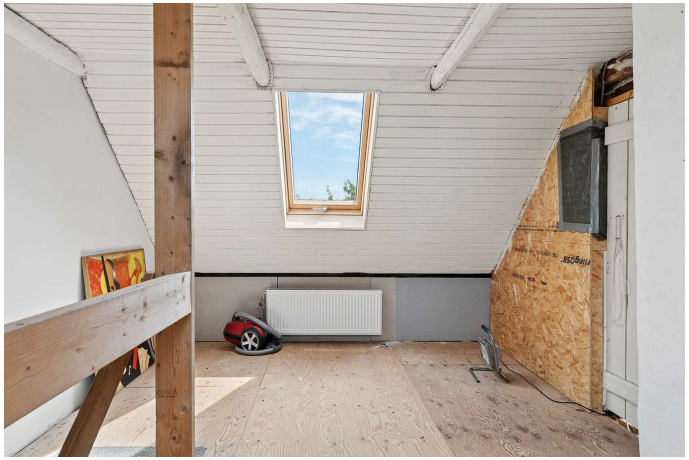
Adresse: Kirkestien 5 - Gl. Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.175.000

Sagsnr.: 610-4712
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

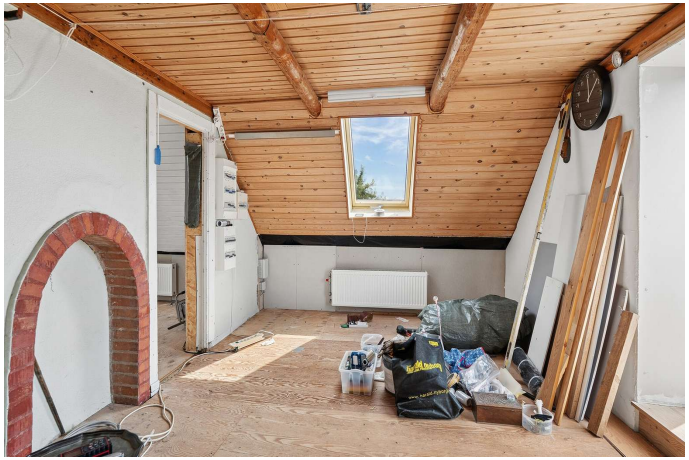
Dato: 09.11.2026



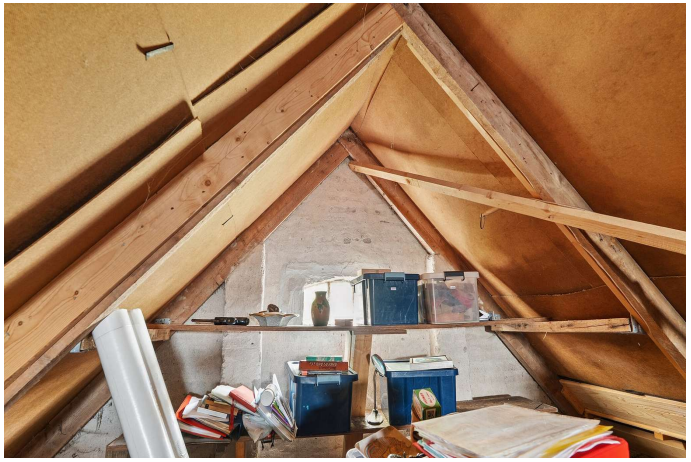
Repos



Repos



Værelse



Loftrum



Ejendommen



Ejendommen

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

Sagsnr.: 610-4712
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 09.11.2026



Vandudsigt



Kalvehave Kirke



Tagterrasse



Ejendommen



Have og drivhus



Vandudsigt og Kalvehave Kirke

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

Sagsnr.: 610-4712
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 09.11.2026



Haven



Terrasse



Kalvehave lystbådehavn



Kalvehave lystbådehavn



Den smukke bro til Møn



Kalvehave sommerhusområde

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

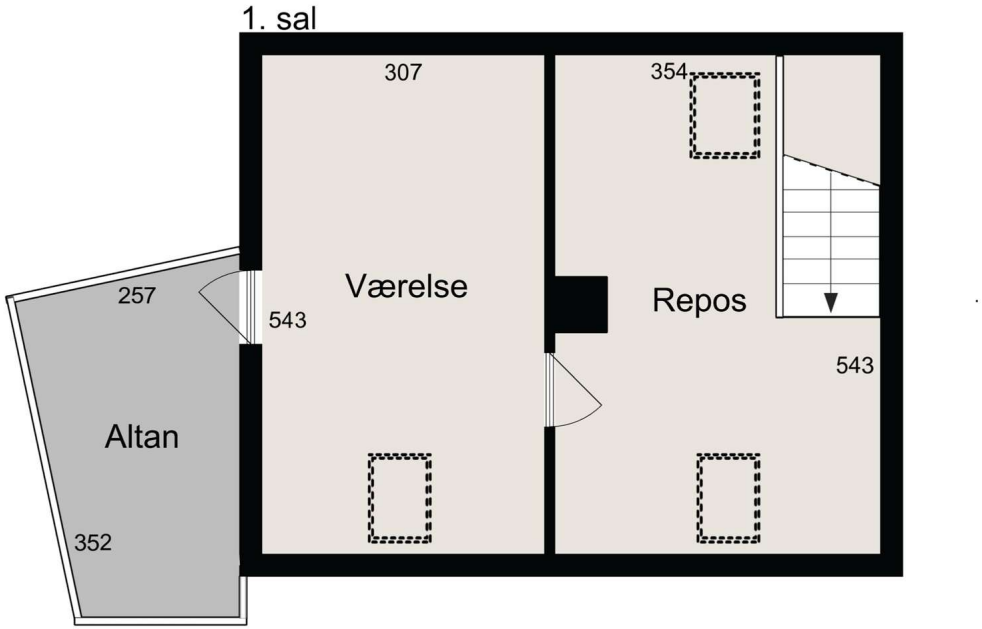
Sagsnr.: 610-4712
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 09.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

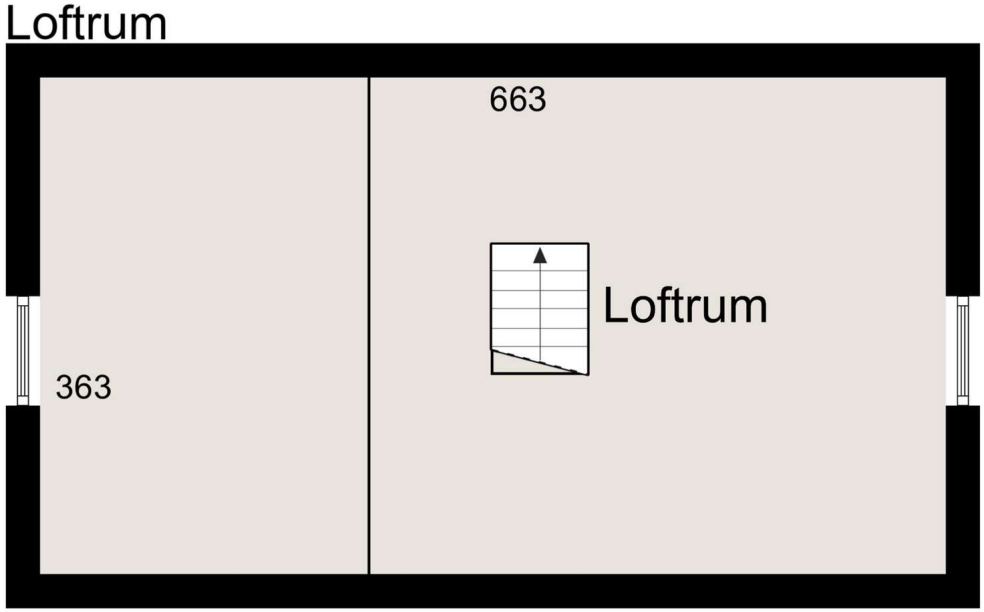
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

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

Sagsnr.: 610-4712
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 09.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Øverste plan



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

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

Sagsnr.: 610-4712
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 09.11.2026

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 m²
- heraf vej	16 m²
Boligareal i alt:	132 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udestue el. lign.:	16 m²
Udhus:	34 m²
Carport:	13 m²
Udhus:	7 m²
Udhus:	7 m²
Udhus:	9 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.

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

Kogeplade (Keramisk), Vaskemaskine (Electrolux), Køleskab, Fryser, Ovn, Opvaskemaskine (Integreret), Mikrobølgeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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

Planer
Kommuneplan B 10.12 - Boligområde Gl. Kalvehave

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

Sagsnr.: 610-4712
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 09.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ALKA
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police 1070834703.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.600 Forbrug: 8.362 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Luft/vand varmepumpe (2024)
Supplerende varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Luft-til-vand varmepumpe (2024) 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 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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

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

Spildevandsplaner
Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan

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

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.

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

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

Sagsnr.: 610-4712
Ejerudgift/md.: kr. 1.517

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.811
Grundskyld	kr.	5.389
Renovation	kr.	2.937
Rottebekæmpelse	kr.	163
Husforsikring	kr.	6.908
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.208

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/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: Kirkestien 5 - Gl. Kalvehave, 4771 Kalvehave Kontantpris: kr. 1.175.000	Sagsnr.: 610-4712 Ejerudgift/md.: kr. 1.517	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. 2: hovedstol kr. 300.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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