



REAL

Ny Vordingborgvej 36, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	108
Kontantpris	1.150.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.562	Grund m2	1.066
Byggear	1960	Energimærke	G

Sagsnr. **611-2565**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. 72170772 / www.realmaeglerne.dk/stege

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ny Vordingborgvej 36, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 611-2565
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 01.11.2025



Beskrivelse:

Villa med smuk udsigt

Er du på udkig efter en dejlig ejendom på skønne Sydsjælland med kort afstand til vandet?

Og gør det ikke noget, at ejendommen fremtræder i velholdt stand - lige til at flytte ind i?

Ser du det samtidig som en fordel, at du kan nyde den smukkeste udsigt til vandet og i øvrigt er få minutters gang fra den lokale havn?

Så behøver du ikke at lede længere - her er boligen til dig. Kan benyttes både som helårs- og fritidsbolig (med flexboligtilladelse)

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS på 72170772 for aftale om fremvisning - Vi fremviser alle ugens dage.

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: Nicolaj Thorsbro

Adresse: Ny Vordingborgvej 36, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 611-2565
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 01.11.2025

Villa med smuk udsigt

I Gammel Kalvehave på Sydsjælland udbydes nu denne skønne villa med flot udsigt til Ulvsund. Ejendommen ligger ned ad lille stikvej - godt tilbagetrukket fra hovedvejen. Her får du en bolig beliggende nær idyllisk havnemiljø med lystbådehavn samt nær skov og strand. Kalvehave er et af de få steder i Danmark, hvor man endnu kan opleve små færger, fjordfiskere og en dejlig marina. Et ideelt sted for køberen, som elsker naturen - om det så er til vands eller til lands. Her er kort afstand i bil til adskillige indkøbsmuligheder samt skoler i enten Stege By eller Stensved. Desuden kun ca. 10 min. kørsel fra motorvejsforbindelse til København.

Indrettet med: Entre med god plads til overtøjet og trappenedgang til kælder. Indbyggende og lyst køkken og herfra direkte adgang til dejlig spisestue og opholdsstue. Herfra er der udgang til terrassen i stueplan og med formidabel udsigt til Ulvsund. Stueplan byder desuden på to rummelige soveværelser og et skønt flisebadeværelse med bruseniche.

Kælderetagen er indrettet med fire disponible rum. Her er også husets primære varmekilder installeret - et oliefyr og et brændefyr, som det vil være oplagt at udskifte til en luft-til-vand varmepumpe.

Grunden er udlagt med græsplæne, høj randbeplantning og god indkørsel der leder direkte op til garagen. Desuden et godt værksted til "manden i huset".

Velegnet til såvel helårs- som fritidsbolig (med flexboligtilladelse).

Søger du en velholdt og indflytningsklar villa med flot udsigt til vandet? Så bestil en fremvisning allerede nu.

Kontakt RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS på 72170772 for nærmere aftale - Vi fremviser alle ugens dage.

Adresse: Ny Vordingborgvej 36, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 611-2565
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 01.11.2025



Køkken



Køkken



Udsigt



Spisestue



Spisestue



Altan

Adresse: Ny Vordingborgvej 36, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 611-2565
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 01.11.2025



Spisestue



Stue



Stue



Udsigt



Gang



Gang

Adresse: Ny Vordingborgvej 36, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 611-2565
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 01.11.2025



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Arbejdsværelse



Terrasse



Havudsigt

Adresse: Ny Vordingborgvej 36, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 611-2565
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 01.11.2025



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Udsigt



Set fra haven

Adresse: Ny Vordingborgvej 36, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 611-2565
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

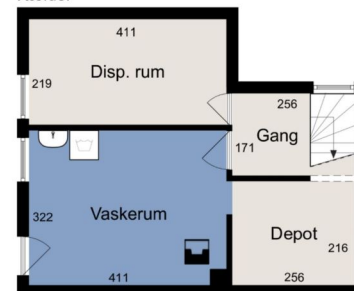
Dato: 01.11.2025



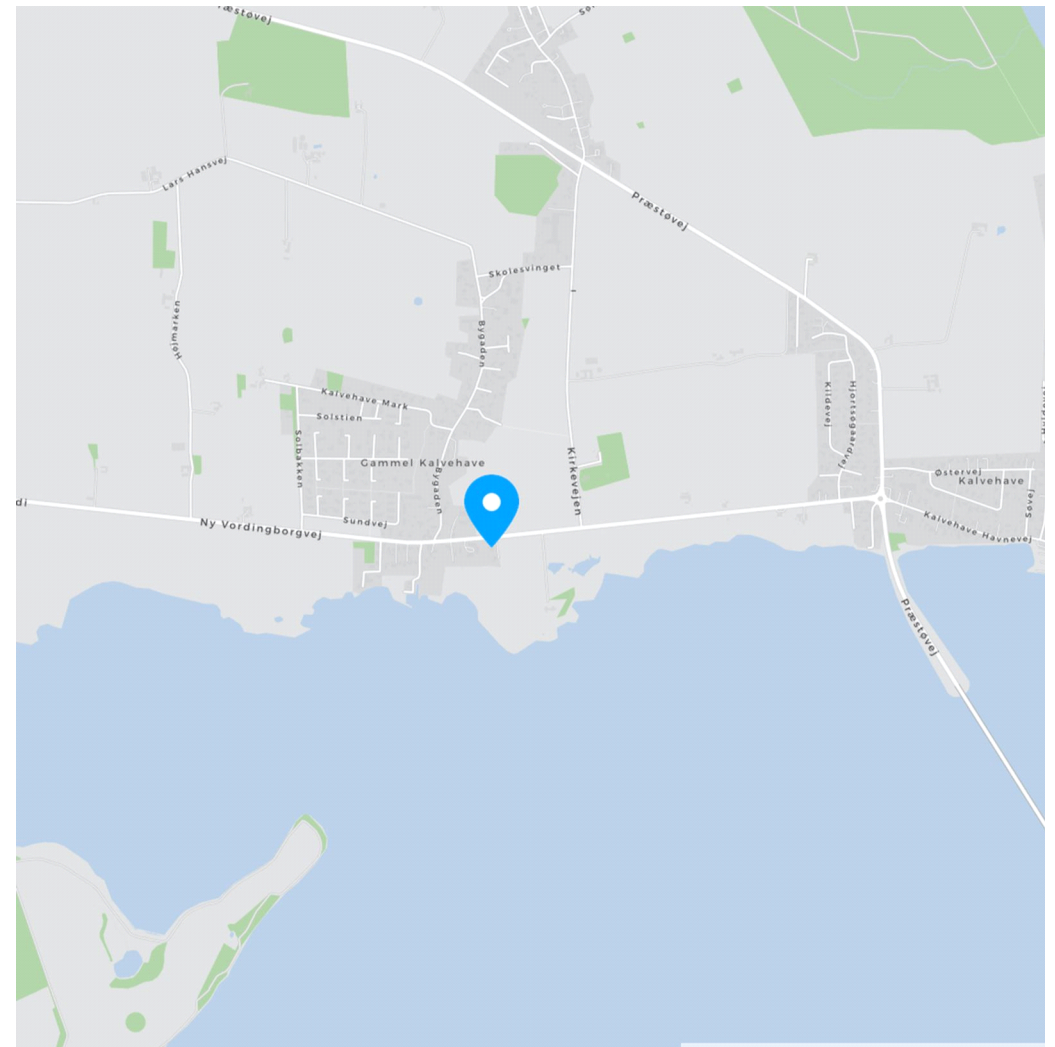
Stueplan



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Ny Vordingborgvej 36, Gl. Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 611-2565
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 01.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse/Flexbolig
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	2 d Kalvehave By, Kalvehave
BFE-nr.:	2543822
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med to fyringsenheder
Opført/ombygget år:	1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	914.000 kr.
Grundværdi:	375.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	731.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	300.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.066 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	42 m ²
Garage:	18 m ²
Udhus:	9 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplan:

Kommuneplan 2022-2034
Kommuneplanramme B 10.12 Boligområde Gl. Kalvehave
Planstrategi 2019

Servitut:

Nr. 1 lyst d. 04.10.1976 lbnr. 16746-29 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2A, 2B Filnavn: 29_I-V_598

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab, fryser, komfur, opvaskemaskine, vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ny Vordingborgvej 36, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 611-2565
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 01.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.500 Forbrug: 17,10 m

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med to fyringsenheder

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke G.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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.

Om nyt boligskattesystem

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Ang. ejendommens brændeovn

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

BBR tilrettes

BBR-oplysninger på ejendommen stemmer ikke overens med de faktiske forhold. Sælger sørger for at dette tilrettes.

Olietank lovlig - Skal senere sløjfes

Køber er gjort opmærksom på, at der forefindes en lovlig olietank på ejendommen, som skal sløjfes senest i år 2048 i henhold til olietankattest. Køber afholder enhver udgift til sløjfning af olietanken, og forholdet er i øvrigt sælger uvedkommende.

Adresse: Ny Vordingborgvej 36, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 611-2565
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 01.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.729	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.150.000
Grundskyld	kr.	4.050	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.414
Husforsikring	kr.	6.599	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Renovation	kr.	3.489	I alt	kr.	1.168.164
Skorstensfejning, anslået	kr.	750	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	132			
Ejerudgift i alt 1 år		18.749			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.125 md./ 73.498 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.914 md./ 58.971 år v/27,32%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.10.2025
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

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: Ny Vordingborgvej 36, Gl Kalvehave, 4771 Kalvehave
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: 611-2565
Ejerudgift/md.: kr. 1.562

Dato: 01.11.2025

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

RealMæglerne Ryberg og Thorsbro, Møn

Én af de vigtigste faktorer når en ejendom skal sælges er kendskabet til det marked der opereres i. Vi kender øen som vores egen bukselomme og tilsammen har vi mere end 40 års erfaring at trække på.

Det betyder for dig, at du trygt kan overlade din bolighandel til os - hvad enten du skal købe eller sælge.

Ønsker du en uforpligtende salgsvurdering eller er du på udkig efter en bestemt type ejendom, så er du meget velkommen til at kontakte os alle ugens dage mellem 8-22 på telefon 7217 0772.