



HENRIK EJBY Ejendomsmægler & valuar MDE
Ålevænget 35
4760 Vordingborg
Tlf. 71 99 47 60

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

www.henrikejby.dk



Valdemarsgade 35

4760 Vordingborg

PRIS	1.495.000
UDBETALING	75.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	8.587
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.783
EJERUDGIFT (MD.)	1.725
BOLIGAREAL	126 m ²
UDHUS	20 m ²
GRUNDAREAL	284 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1900/1996
SAGSNUMMER	HE01511
EJENDOMSTYPE	Rækkehus
ENERGIMÆRKE	D



Når der gemmer sig så meget mere end øjet umiddelbart ser

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: Valdemarsgade 35, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: HE01511
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 08.05.2024



Beskrivelse:

Diskretion er en dyd og når det så samtidig forenes i smukke rammer, midt i byen, er det vanskeligt ikke at blive imponeret.

Ud mod selve Valdemarsgade ligner ejendommen blot de øvrige smukke gamle byhuse, men når først døren går op, er man ikke tvivl om, at der er tale om noget særligt.

Det store glasparti ud mod gårdhaven sætter det hele i perspektiv og ved første øjekast tænker man, er det virkelig rigtigt og ja det er det - en gårdhave som er sjældent set og med sans for æstetik og den gode smag, går alt op i en højere enhed.

Faktisk er der tinglyst en rettighed til, at gå gennem naboejendoms aflåste portadgang ud til Valdemarsgade, hvor man nemt kan komme igennem med cykel, barnevogn, skraldespande m.m. og hvis du tænker på, hvor skal jeg dog parkere min bil, kan man købe sig til døgnparkering for kr. 109,00 pr. måned, på adressen Valdemarsgade 46, som ligger lige "rundt om hjørnet".

Placeringen midt i byen gør samtidig også det, at man kan gå eller cykle til alt og fornemmelse af at være lige midt "i det hele" gør på en eller anden måde, hverdagen meget lettere.

Er man til byliv og skønne omgivelser, så er villaen her det oplagte valg - for den ligger stort set midt i Vordingborg by. Byen har et aktivt handelsliv med et bredt udvalg af butikker og indkøbsmuligheder. Her finder man blandt andet Vordingborg kasserne, Borgcenteret med Gåsetårnet og Ruinterrænet, havnene, Kirkeskoven inde i byen og skovene omkring byen. Ligeledes den dejlige strand på Ore blot 2 km. væk.

Og med kun få minutters kørsel til motorvejen, kan man hurtigt komme til de nærliggende større byer samt nå vores landets hovedstad på blot 1 time.

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: Henrik Ejby



HENRIK EJBYS Ejendomsmægler & valuar MDE
Ålevænget 35
4760 Vordingborg
Tlf. 71 99 47 60

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

www.henrikejby.dk

Adresse: Valdemarsgade 35, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: HE01511
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 08.05.2024

Og hvad er Vordingborg så for en størrelse ? - jo Vordingborg er en gammel færgeby med en rig historie.

Vordingborg har gymnasium, handelsskole, seminarium, kaserne m.m. og er hjemby for Danmarks Borgcenter, det tidligere Sydsjællands Museum. Byen har tre havne, heraf to lystbådehavne og en industrihavn. Langs kysten ved Størstrømmen ligger den populære Ore Strand. Hvert år i juli afholdes byfesten Vordingborg Festuge og den prisvindende Prins Jørgens Garde er tilknyttet byen.

Det charmerende ydre går igen inde i boligen, hvor I også kan glæde jer over et dejligt lysindfald.

De 126 boligkvadrater i 2 plan er mere end veldisponerede. Her er både 2 stuer en suite - den ene med opvarmet klinkegulv og stort vinduesparti med dør ud til det smukke gårdhavemiljø.

Der er også elegant køkken med elementer fra Svane køkkenet og naturligvis alt i hvidevarer samt smukt lyst brusebadeværelse med komforten i højsædet, gulvvarme samt vaskemaskine og tørretumbler.

Den elegante entre har garderobe og smuk trappe til 1.salen, hvor der er indrettet lille repos, mindre værelse, stort soveværelse samt yderligere stort badeværelse med kar.

There is more than meets the eye.

Adresse: Valdemarsgade 35, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: HE01511
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 08.05.2024



Ejendommen



Terrasse



Gårdhave



Terrasse



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Valdemarsgade 35, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: HE01511
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 08.05.2024



Ejendommen



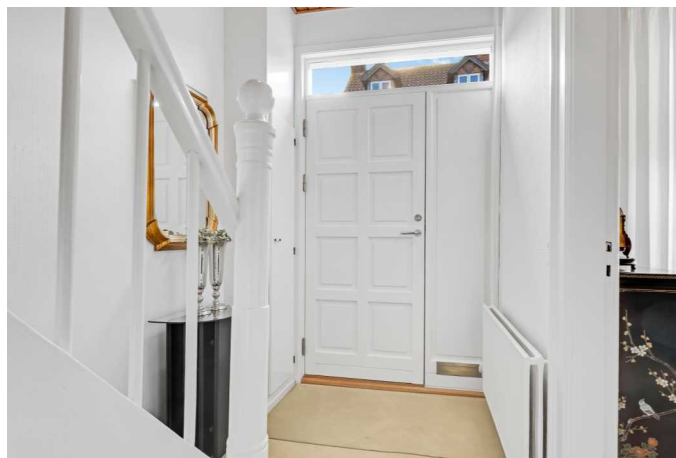
Haven



Haven



Haven



Entre



Stue

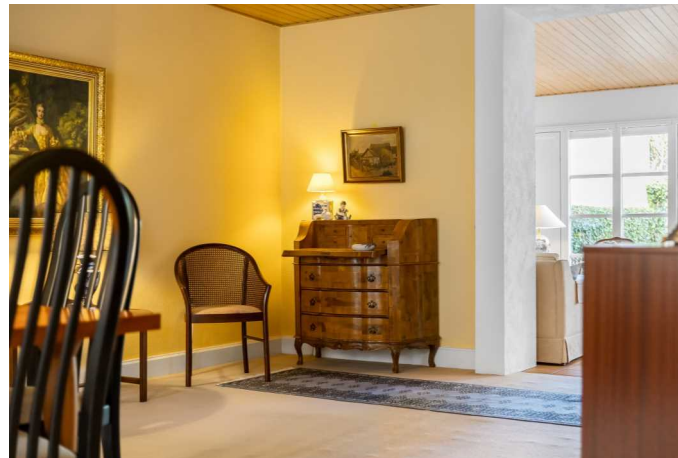
Adresse: Valdemarsgade 35, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: HE01511
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

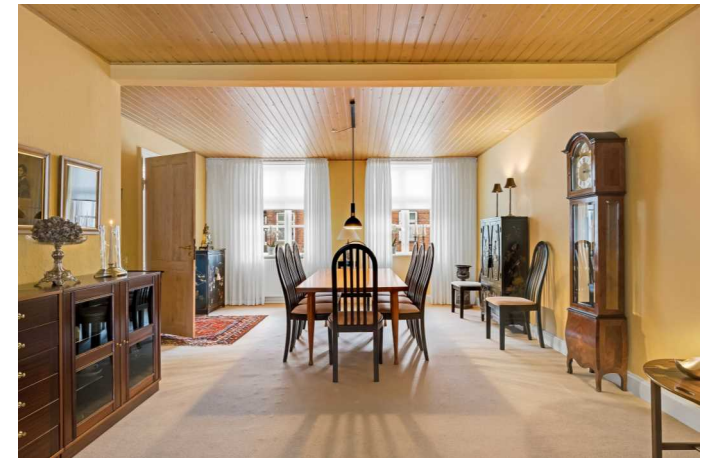
Dato: 08.05.2024



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Valdemarsgade 35, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: HE01511
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 08.05.2024



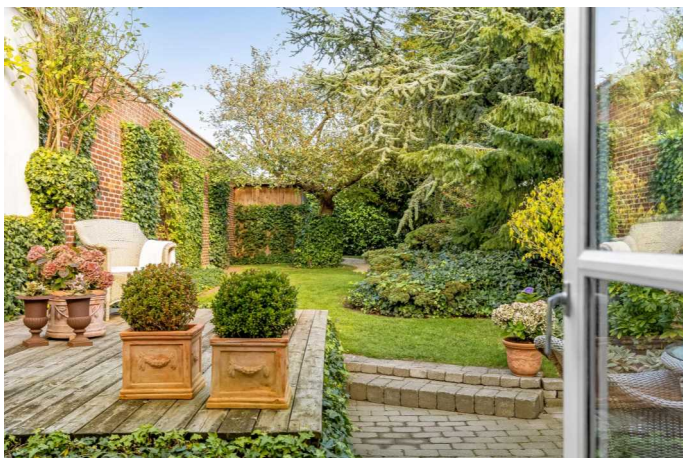
Stue



Stue



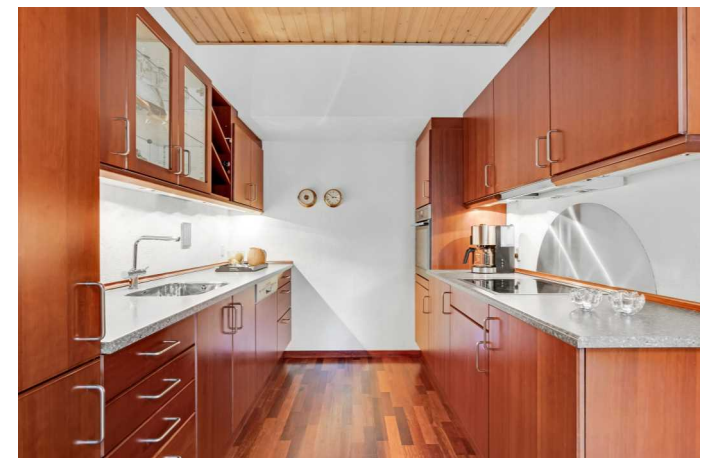
Udgang til terrasse



Udgang til gårdhaven



Køkken



Køkken

Adresse: Valdemarsgade 35, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: HE01511
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

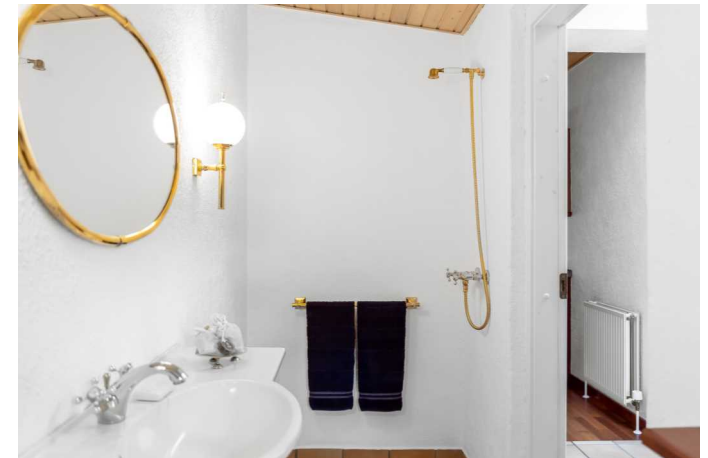
Dato: 08.05.2024



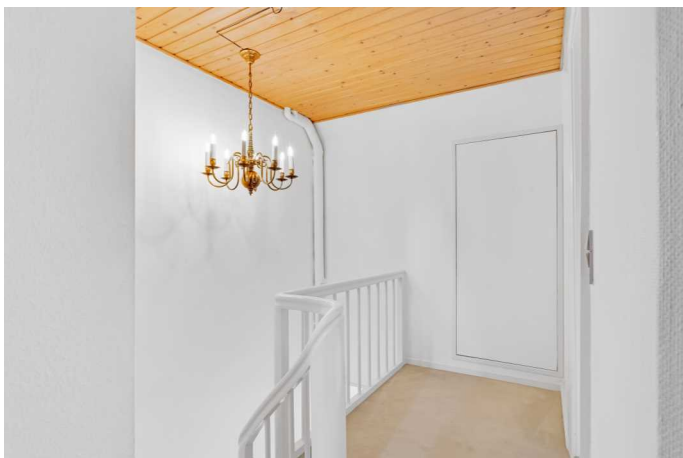
Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Repos



Soveværelse



Soveværelse

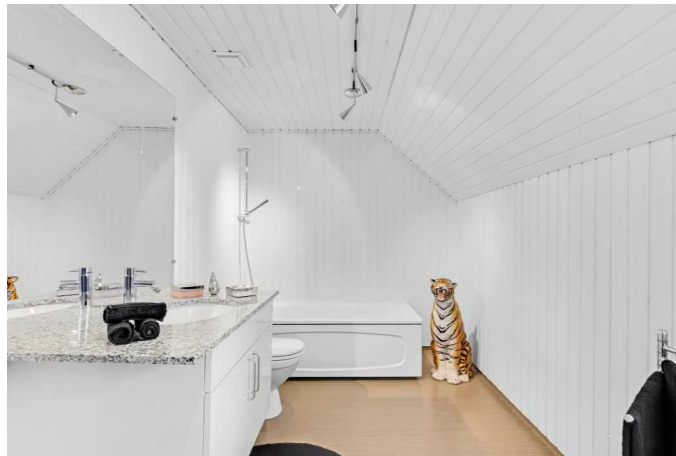
Adresse: Valdemarsgade 35, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: HE01511
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 08.05.2024



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Udsigt fra badeværelset



Ejendommen



Ejendommen



HENRIK EJBY Ejendomsmægler & valuar MDE
Ålevænget 35
4760 Vordingborg
Tlf. 71 99 47 60

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

www.henrikejby.dk

Adresse: Valdemarsgade 35, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: HE01511
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 08.05.2024



Beliggenheden



Beliggenheden



Beliggenheden



Beliggenheden



Beliggenhed

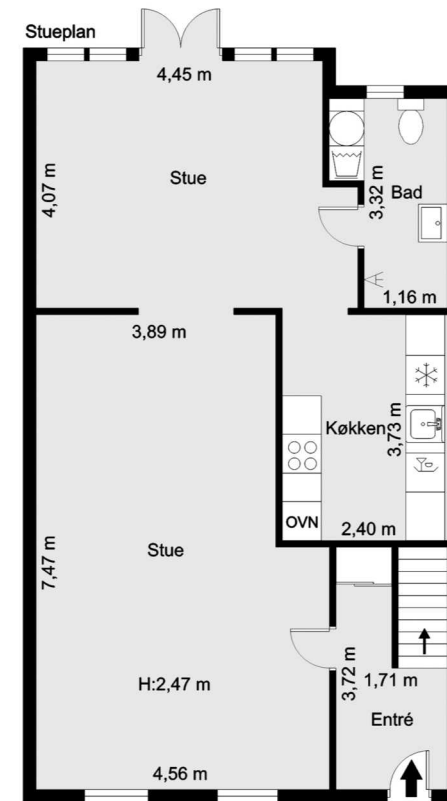
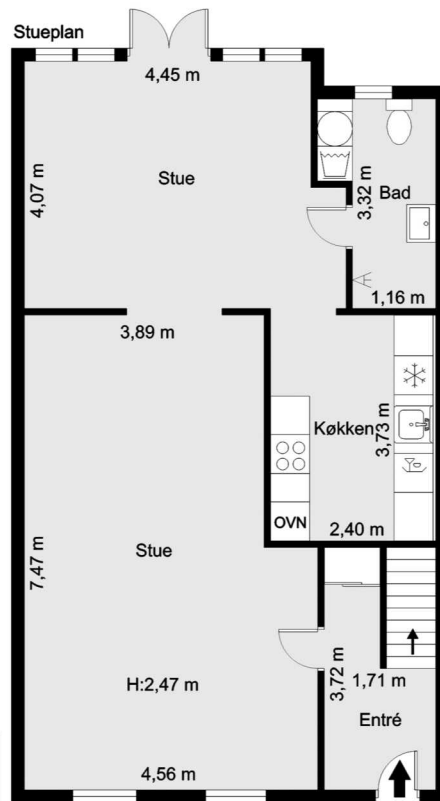


Beliggenheden

Adresse: Valdemarsgade 35, 4760 Vordingborg
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: HE01511
 Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 08.05.2024



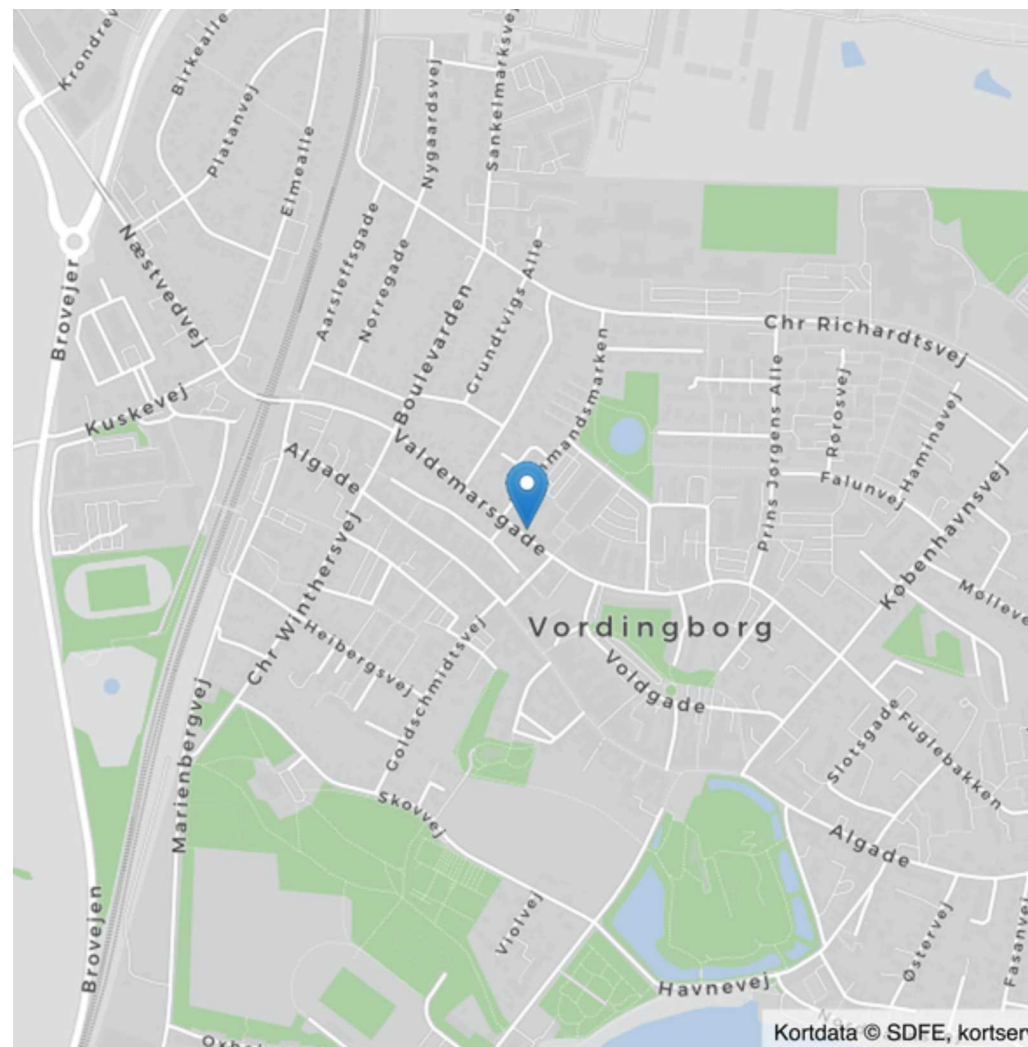
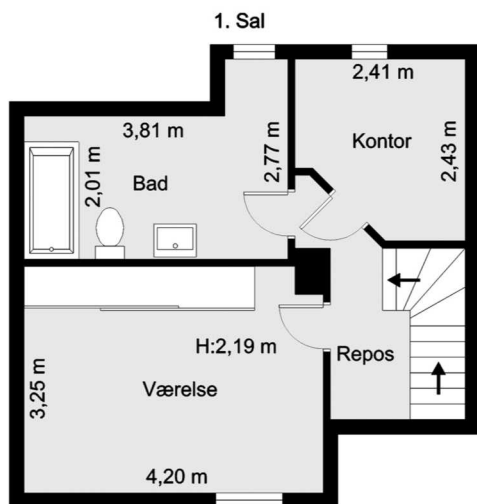
Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Valdemarsgade 35, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: HE01511
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 08.05.2024



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Valdemarsgade 35, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: HE01511
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 08.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	10 r Vordingborg Markjorder
BFE-nr.:	5393488
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1900/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.268.000 kr.
Grundværdi:	625.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.014.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	500.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	284 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	104 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	22 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
- heraf Udhus	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 22.05.1964 Dok om fjernvarme/anlæg mv

Lokalplan

Planens navn: Vognmandsmarken i Vordingborg
Plannummer: BPV 6.2
Kommune: Vordingborg

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Elkomfur med keramiske kogeplader "AEG" - indbygningsovn "AEG" - emhætte "BLOMBERG" - køle/fryseskab "AEG" -
opvaskemaskine "SIEMENS" - vaskemaskine "AEG" samt tørretumbler "WHIRLPOOL".

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Valdemarsgade 35, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: HE01511
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 08.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.700 Forbrug: 21,80 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet

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.



Adresse: Valdemarsgade 35, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: HE01511
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 08.05.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.173	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	6.750	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	5.061	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.631	I alt	kr.	1.515.850
Rottebekæmpelse	kr.	81			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

20.697

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.587 md./ 103.039 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.783 md./ 81.391 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: 08.05.2024

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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>



Adresse: Valdemarsgade 35, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: HE01511
Ejerudgift/md.: kr. 1.725

Dato: 08.05.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ingen.

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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	706.554	724.492	711.778	DKK	3,6	48.723	25,00	4,54			Nej	
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	363.629	372.861	366.778	DKK	3,56	17.664	18,00	4,92			Nej	



HENRIK EJBY Ejendomsmægler & valuar MDE
Ålevænget 35
4760 Vordingborg
Tlf. 71 99 47 60

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

www.henrikejby.dk



Ejendomsmæglerfirmaet Henrik Ejby ApS

Rådhusstorvet 4B
4760 Vordingborg

Telefon: 71994760
E-mail: info@henrikejby.dk
Hjemmeside: www.henrikejby.dk

Velkommen til en spændende verden med spændende ejendomme og gode oplevelser.

Som uafhængig mæglerforretning, med næsten 50 års erfaring, har vi friheden til udelukkende at fokusere på dig og dine interesser.

Vi sælger boliger. Intet andet.

Vi dækker hele den sydlige del af Sjælland, Møn, Bogø, Lolland og Falster, hvor vi varetager køb og salg af alle typer private boliger - både villaer, rækkehuse, lejligheder, fritidshuse, små landbrug samt liebhaveri.

Hvis ejendommen er den rigtige er det uden betydning hvor den ligger. Vi tænker salg af boliger på en ny måde og laver individuelle tiltag, der passer til boligen.

Henrik Ejby Indehaver

Mobil: 20836328
E-mail: henrik@henrikejby.dk