



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

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

[www.henrikejby.dk](http://www.henrikejby.dk)



## Wesselsvej 4

4760 Vordingborg

PRIS	5.500.000
EJERUDGIFT (MD.)	3.050
BOLIGAREAL	182 m <sup>2</sup>
KÆLDERAREAL	60 m <sup>2</sup>
GARAGE	48 m <sup>2</sup>
CARPORT	40 m <sup>2</sup>
UDHUS	16 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	1.138 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1963
SAGSNUMMER	HE01399
EJENDOMSTYPE	Villa, 1 fam.
ENERGIMÆRKE	<b>C</b>

Når kun det bedste er godt nok og med en udsigt i særklasse - 290 kvadratmeter

# 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: Wesselsvej 4, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: HE01399  
Ejerudgift/md.: kr. 3.050

Dato: 02.05.2024



## Beskrivelse:

Villa med samlet 290 kvm + stor opvarmet krybekælder til opmagasinering/overdækket terrasse/orangeri/shelter m.m

Området i den østlige del af Vordingborg går for og være noget særligt og Wesselsvej i særdeleshed.

Ejendommen ligger højt og med facaden orienteret stik syd, så både hvad angår solen og udsigt over de fredede marker til vandet har det mest optimale betinginger.

Her er også rigtig mange kvadratmeter - i grundfladen er der 182 kvadratmeter, dertil kommer 60 kvadratmeter kælder, yderligere integreret hobbyrum (som er den oprindelige garage) - så plads er der nok af.

I tilgift er der stor dobbelt carport, separat garage, udhus og drivhus samt stort shelter i baghaven, hvor der naturligvis også er den mest henrivende udsigt over vandet.

Der er flisebelagt gårdhavemiljø ud mod selve Wesselsvej, flise gange der fører rundt - både højre og venstre om ejendommen, som begge ender baghaven, der er lidt af et kapitel for sig, med stor fliseterrasse, solgryde, overdækket areal i forbindelse med stue og en prydhave, der kombineret med plænen giver det hele endnu mere kant.

Vejene i området hænger sammen, den primære trafik i området er beboerne, der er stibindelser til børnenes gøremål - skoven ligger "lige om hjørnet" ud mod kysten og selve byens handelsstrøg kan nåes på kun ca. 5-7 minutter til fods.

Byens varemærke er Gåsetårnet og Danmarks Borgcenter med ca. 100.000 besøgende pr. år. Vordingborg har derudover mange muligheder for kulturoplevelser og foreningslivet lever i bedste velgående. Der er timedrift, hvis du skal med toget mod København og ifølge BaneDanmarks prognoser, skulle køretiden i tog når den nye linieføring er færdig, ligge i underkanten af 50 minutter.

## 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



Adresse: Wesselsvej 4, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: HE01399  
Ejerudgift/md.: kr. 3.050

Dato: 02.05.2024

Byen og området står overfor en stor omvæltning - byggeriet af den nye Storstrømsbro - Fehmern-forbindelsen gør afstandene kortere og nye erhversgrunde er under udstykning langs Sydmotorvejen..

Vordingborg har - udover gode dagtilbud og skole til børnefamilien - gymnasium, HF, handelsskole, Seminarium (såvel lærer som pædagog) samt kaserne (der bliver det nye hovedkvarter for Hjemmeværnskommandoen).

Byen har tre havne, heraf to lystbådehavne og en industrihavn. Langs kysten ved Storstrømmen ligger den populære Ore Strand. Hvert år i juli afholdes byfesten Vordingborg Festuge og den prisvindende Prins Jørgens Garde er tilknyttet byen. I ulige år i august afholdes den internationale teaterfestival Waves, arrangeret af byens egnsteater Cantabile 2.

En særlig vej, Morten Olsens Allé, ved byens stadion, er opkaldt efter bysbarnet, fodboldlandsholdstræner og tidligere landsholdsspiller Morten Olsen, som er opvokset i byen. Han er en af de få i Danmark, der i levende live har fået opkaldt en vej efter sig.

Ejendommen i nr. 4 er noget helt særligt. I denne ejendom spiller interiør og exteriør smukt sammen og de mange vinduer mod vandet og de åbne marker, giver en helt speciel oplevelse.

Ejendommens særlige arkitektur er rettet med fokus centreret omkring udsigten, både fra alle opholdsrum - men, også fra de mange store terrasser.

Udsigten fra stort set alle rum i huset fremhæver stedets unikke placering, midt i en by, men alligevel ude på landet.

Stuen er hjertet i huset, her er åbent og årstidernes skiften kan følges smukt fra de mange stuer vinduer ud mod vandet, her er væghængt brændeovn, afdeling som dagligstue og separat til spisestuen, som også er her, hvor der er udgang til den store overdækkede fliseterrasse.

Køkkenet ligger i åben forbindelse med spisestue og med elementer fra UNO-FORM. Her er separat værelsesafsnit med fordelingsgang, stort soveværelse med skabe, værelse samt brusebadeværelse med opvarmet gulv i sort granit og ligeledes elementer fra UNO-FORM.

Yderligere stort værelse samt møblerbar entre med nedgang til den ene del af kælderens, med god lofthøjde, viktualierum, toilet, fordelingsgang samt vaskerum med lem ind til krybekælderen.

Fra entre'en bliver der etableret dør ud til separat afdeling, med stort værelse, smukt stort brusebadeværelse med elementer fra UNO-FORM og videre adgang til hobbyrummet.

Den anden del af kælderens nåes via kældernedgangen på villaens vest-side og fordeler sig med grovkøkken, disponibelt rum samt fyrrum med toilet og brusefaciliteter.

Mulighederne er mange og begrænsningerne få..



Adresse: Wesselsvej 4, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: HE01399  
Ejerudgift/md.: kr. 3.050

Dato: 02.05.2024



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Wesselsvej 4, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: HE01399  
Ejerudgift/md.: kr. 3.050

Dato: 02.05.2024



Ejendommen



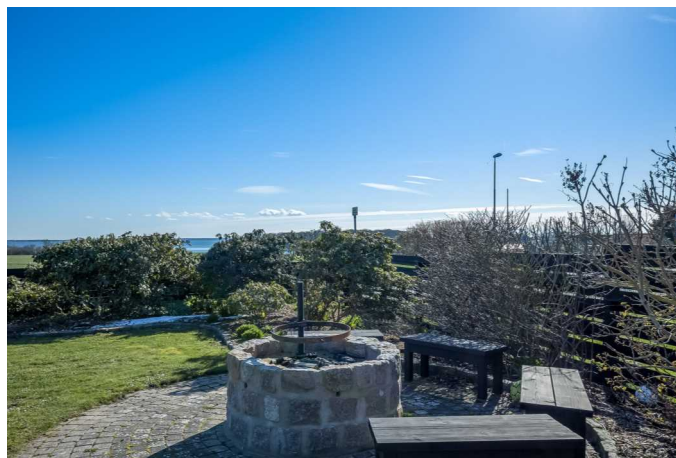
Terrasse



Have



Have



Have



Shelter



Adresse: Wesselsvej 4, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: HE01399  
Ejerudgift/md.: kr. 3.050

Dato: 02.05.2024



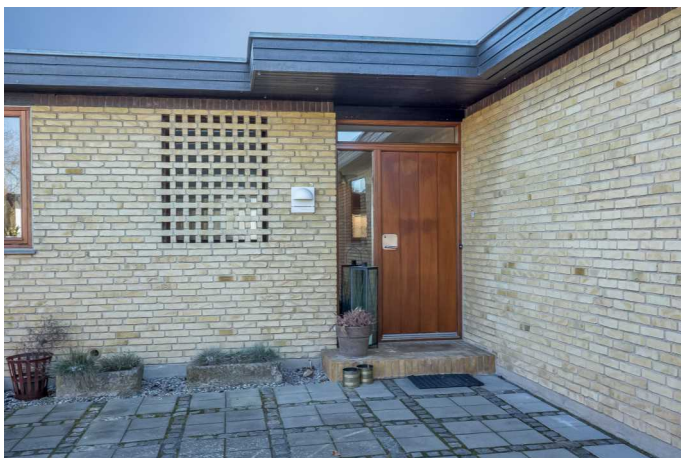
Carport



Udhus



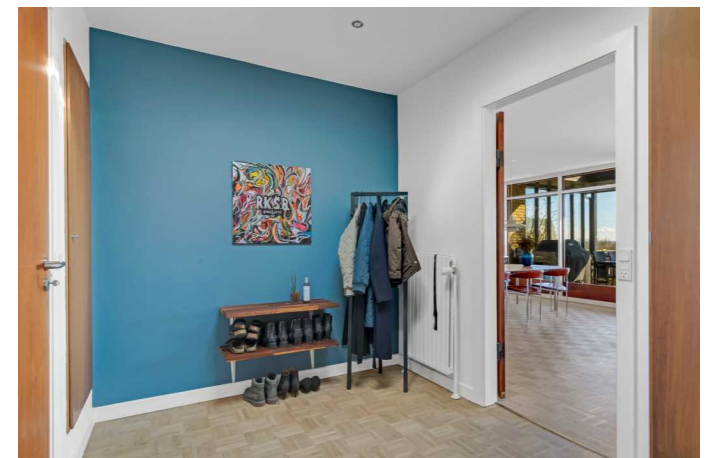
Gårdhave



Ejendommen



Entre



Entre

Adresse: Wesselsvej 4, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: HE01399  
Ejerudgift/md.: kr. 3.050

Dato: 02.05.2024



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Adresse: Wesselsvej 4, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: HE01399  
Ejerudgift/md.: kr. 3.050

Dato: 02.05.2024



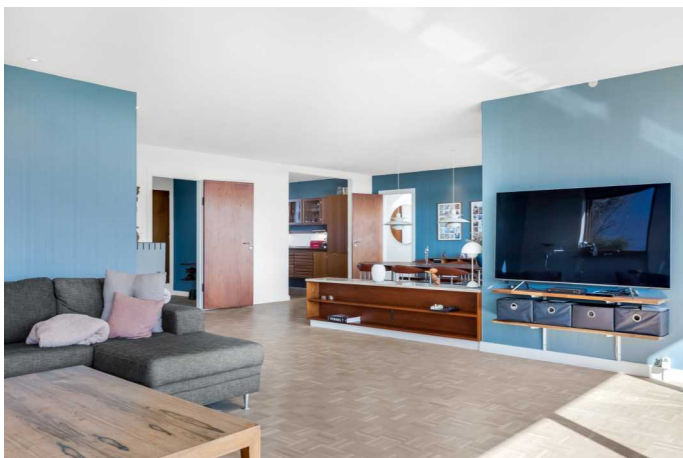
Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Adresse: Wesselsvej 4, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: HE01399  
Ejerudgift/md.: kr. 3.050

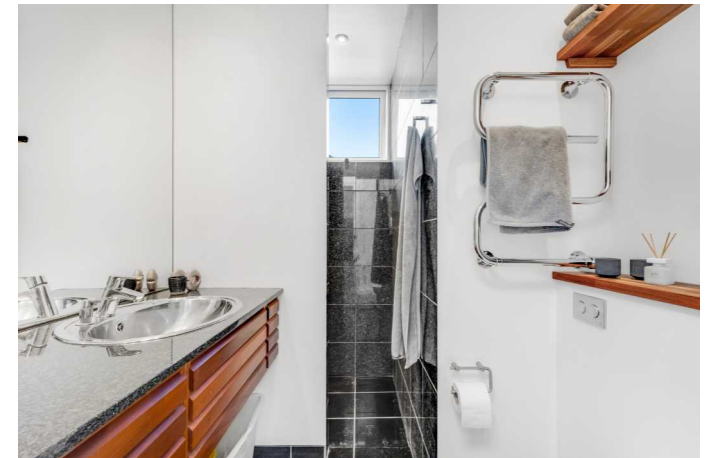
Dato: 02.05.2024



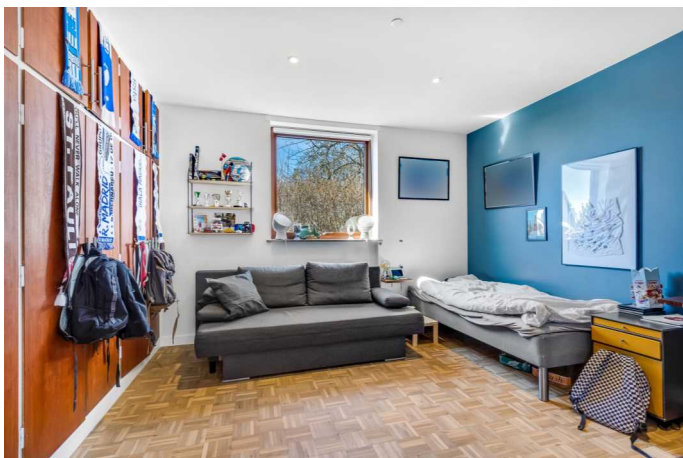
Køkken



Soveværelse



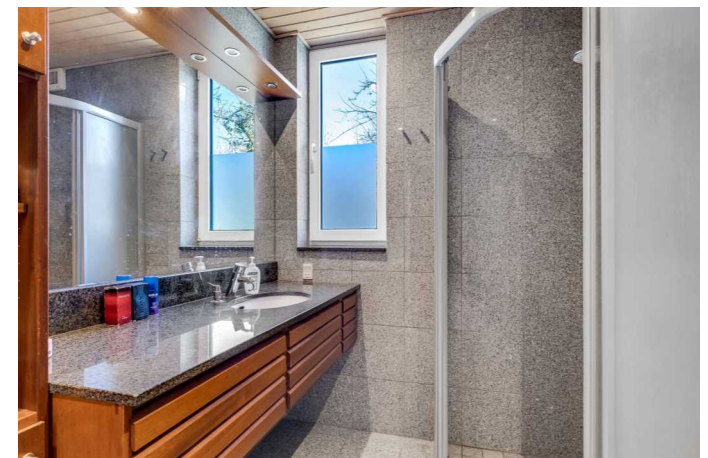
Badeværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Wesselsvej 4, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: HE01399  
Ejerudgift/md.: kr. 3.050

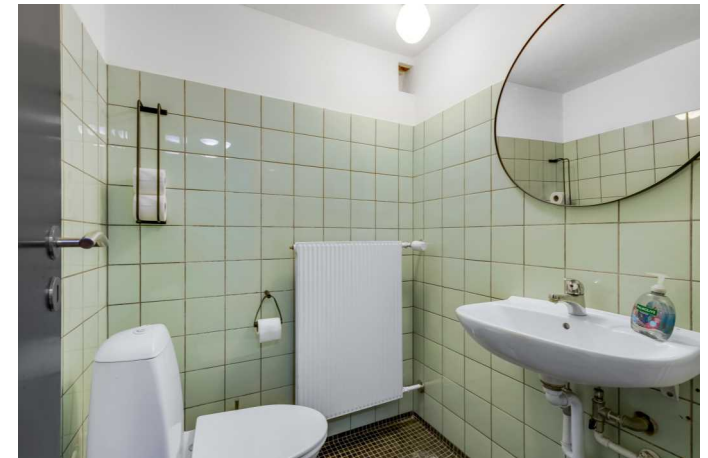
Dato: 02.05.2024



Værelse



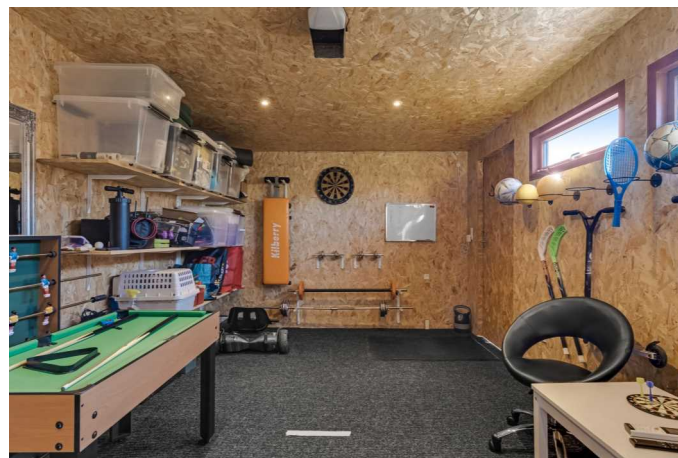
Kælder



Kælder



Kælder



Garage



Adresse: Wesselsvej 4, 4760 Vordingborg  
 Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: HE01399  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.050

Dato: 02.05.2024



**Kælder**



Vejledende tegning uden ansvar

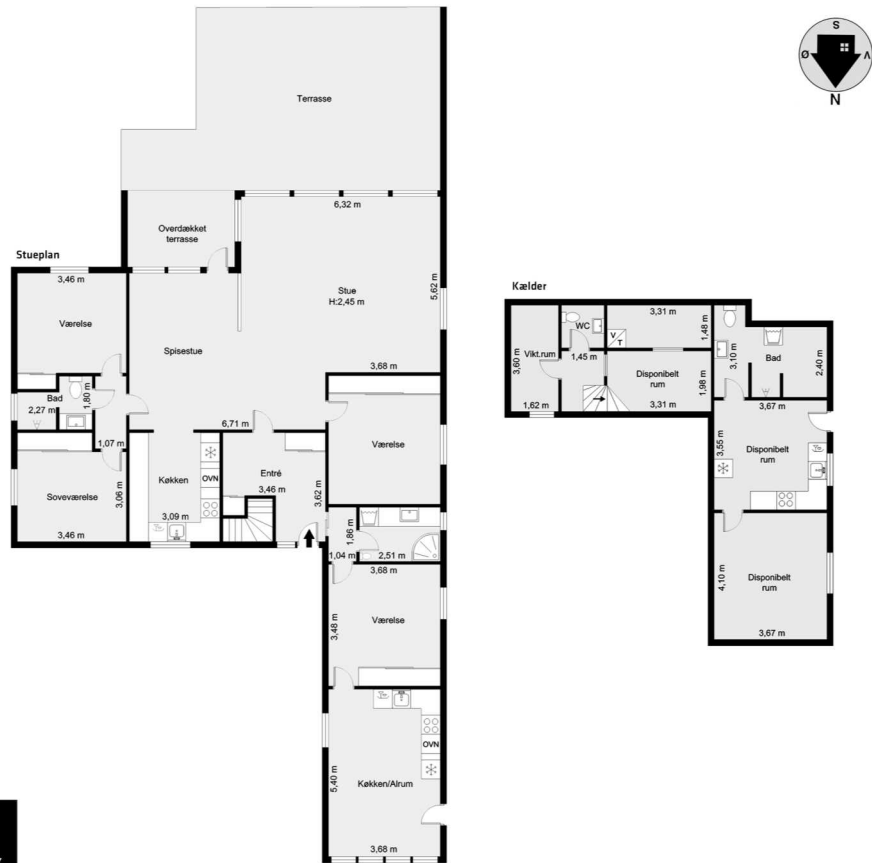


Vejledende tegning uden ansvar

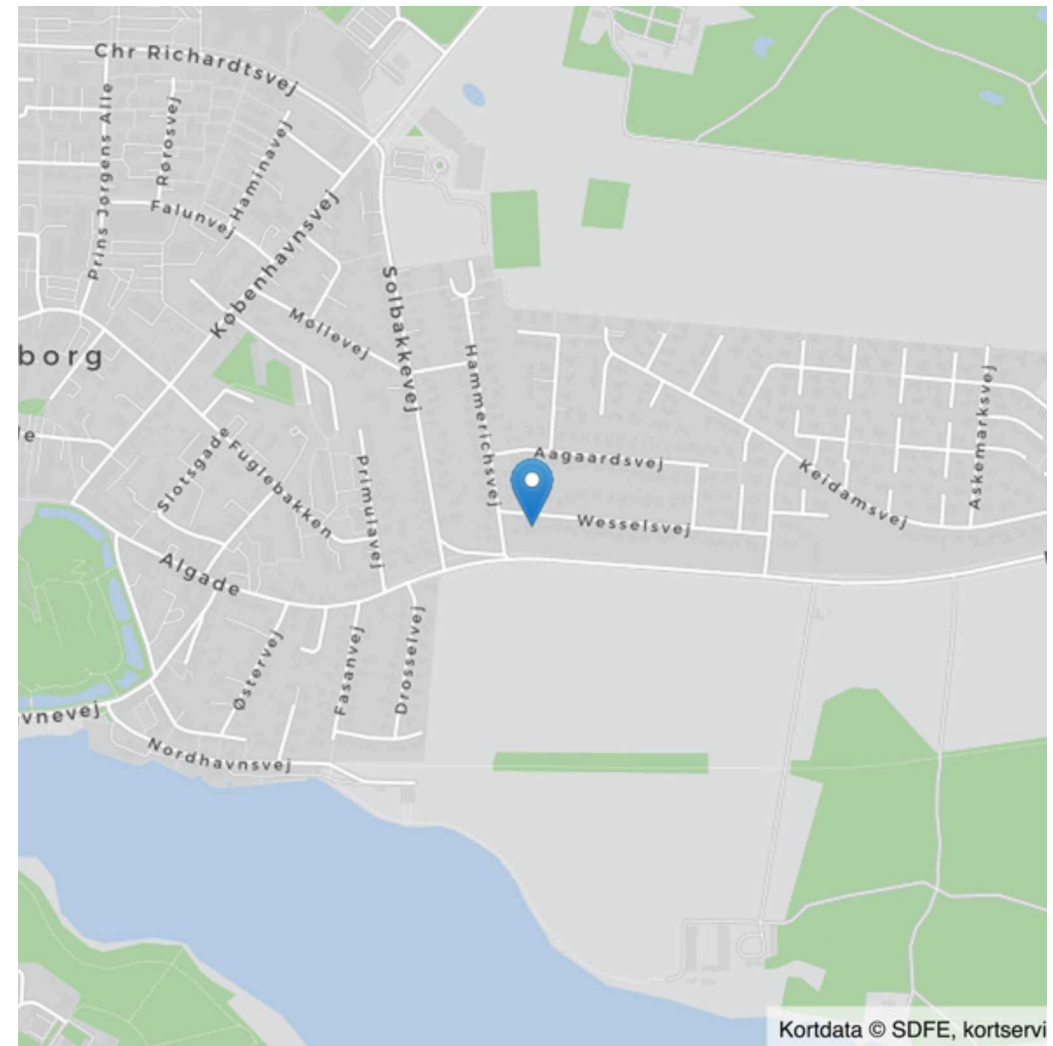
Adresse: Wesselsvej 4, 4760 Vordingborg  
 Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: HE01399  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.050

Dato: 02.05.2024



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi





Adresse: Wesselsvej 4, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: HE01399  
Ejerudgift/md.: kr. 3.050

Dato: 02.05.2024

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Vordingborg  
Matr.nr.: 2 fx Iselingen Hgd., Vordingborg Jorder  
BFE-nr.: 5391900  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1963

#### Arealer\*

Grundareal udgør: 1.138 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg. bebyg. areal: 182 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 60 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 182 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 104 m<sup>2</sup>  
- heraf Garage 48 m<sup>2</sup>  
- heraf Carport 40 m<sup>2</sup>  
- heraf Udhus 16 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi: 1.550.000 kr.  
Grundværdi: 377.900 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.206.400 kr.  
Grundlag for grundskyld: 938.400 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Bosch opvaskemaskine, Gaggenau ovn og dampovn, Silverline emhætte, LG amerikaner køleskab, AEG vaskemaskine, Gorenje tørretumbler, Candy køl/fryseskab, Gorenje opvaskemaskine, Voss ovn, Whirlpool vaskemaskine, Kvik ovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kopi af tingbogsattest kan rekvireres.

Nr. 1 lyst d. 29.10.1955 lbnr. 918109-29 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 29\_G-V\_643

Nr. 2 lyst d. 26.06.1962 lbnr. 918110-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 29\_C-V\_131

Nr. 3 lyst d. 13.07.1963 lbnr. 918111-29 Tillægstekst Dok om oversigt mv

Nr. 4 lyst d. 13.05.1964 lbnr. 918112-29 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 29\_H-V\_316

**Grundejerforening:** Nej



Adresse: Wesselsvej 4, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: HE01399  
Ejerudgift/md.: kr. 3.050

Dato: 02.05.2024

**Forsikringsforhold:**

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

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Der henvises til side 5

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 34.300 Forbrug: 36,34 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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 C.





Adresse: Wesselsvej 4, 4760 Vordingborg  
Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: HE01399  
Ejerudgift/md.: kr. 3.050

Dato: 02.05.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.253	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.500.000
Grundskyld	kr.	12.214	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.483
Husforsikring	kr.	7.687	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	4.810	I alt	kr.	5.544.333
Skorstensfejning	kr.	531			
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	101			
			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		36.595			

**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/landingsside>



Adresse: Wesselsvej 4, 4760 Vordingborg  
 Kontantpris: kr. 5.500.000

Sagsnr.: HE01399  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.050

Dato: 02.05.2024

**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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.589.412	2.543.160	2.344.230	DKK	0,05	172.981	17,25	4,50			Nej	

**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 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 foruren**

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

Spildevandsplan: 101-03.9 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Navn på område med kloakopland. . . . . 101-03.9

Eksisterende kloaktype for området. . . Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Er der planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering i det område, hvor ejendommen er beliggende? . . . . .

. . . . . Ja

Planlagt kloaktype. . . . . Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Årstal for planlagt ændring af status. . . . . 2025

Årstal for planlagt ikrafttrædelse. . . . . 2032

Matr.nr. 2fx Iselingen Hgd., Vordingborg Jorder

Andel af matrikelnummeret, der er dækket af planen. . . . . 100 %





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

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

[www.henrikejby.dk](http://www.henrikejby.dk)



### **Ejendomsmæglerfirmaet Henrik Ejby ApS**

Rådhusstorvet 4B  
4760 Vordingborg

Telefon: 71994760  
E-mail: [info@henrikejby.dk](mailto:info@henrikejby.dk)  
Hjemmeside: [www.henrikejby.dk](http://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](mailto:henrik@henrikejby.dk)