

Salgsopstilling

Adresse: Kirkestræde 6, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 6.500.000Sagsnr.: KT-0011-1642
Ejerudgift/md.: kr. 4.477

Dato: 30.04.2024



Beskrivelse:

På Kirkestræde 6 i hyggelige Vordingborg finder I en helt unik ejendom opført i 1883. Ejendommen er tegnet af samme arkitekt som til Københavns Rådhus, Martin Nyrop. En sjælden set perle, der emmer af arkitektonisk værdi, som henvender sig bredt, med dens mange indretningsmuligheder fordelt på 426 kvadratmeter. Helt perfekt til flere generationer, den store børnefamilie eller kombination af beboelse og erhverv. Bygningerne ligger højt placeret 14,4 meter over havets overflade, så ingen risiko for oversvømmelse ved stormflod.

Villaen rummer en mindeværdig historie som tidligere lægebolig med lægepraksis. Den 426 m² store villa er skabt med respekt for de klassiske detaljer og forenet med den moderne indretning. Her er højt til loftet, stuk, et fantastisk lysindfald i alle rum samt lyse massive trægulve med udtagelse for badeværelser, toiletter, entré og bryggers.

Fra entréen ledes I videre ind i villaens store snedker køkken, hvor der er fornem plads til både spisende gæster og afslapning, mens hverdagens livretter kreeres. Når sommeren banker på, kan I fra køkkenet træde ud på den hyggelige terrasse, hvor mange solskinstimer nydes under den åben himmel med udsigt til den ugeneret have. I stueplan er der desuden 6 store rum, der i dag benyttes som opholdsstuer og værelser, samt et badeværelse, toilet og bryggers.

På 1.salen venter jer en stor lys stue, hvor der er plads til at indrette og sætte sit eget præg på villaen. Hertil er 4 store værelser, hvor tre af dem har walk-in closet, hvilket er en luksus til hverdagen. Til sidst er endnu et badeværelse og toilet samt to disponible rum og en balkon. Kælder med 2 disponible rum og endnu et badeværelse.

Udover I får en bolig der byder på arkitektonisk værdi, er jeres nye base beliggende i et børnevenligt område med kort til skole og daginstitutioner. Tilmed er indkøb blot 3 minutters gang fra hjemmet.

En helt unik bolig, der skal ses!

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.

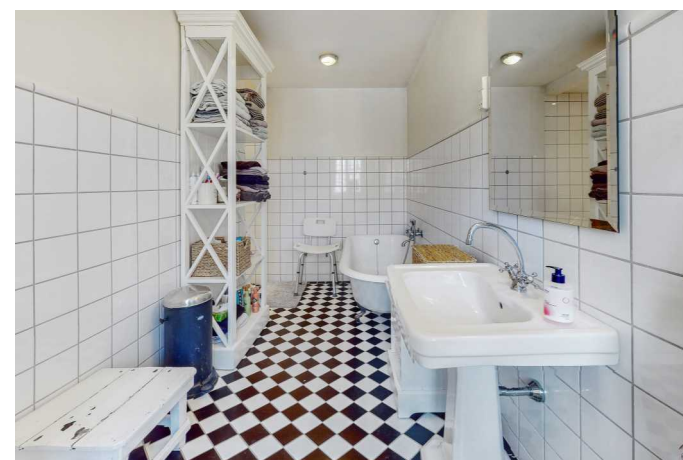
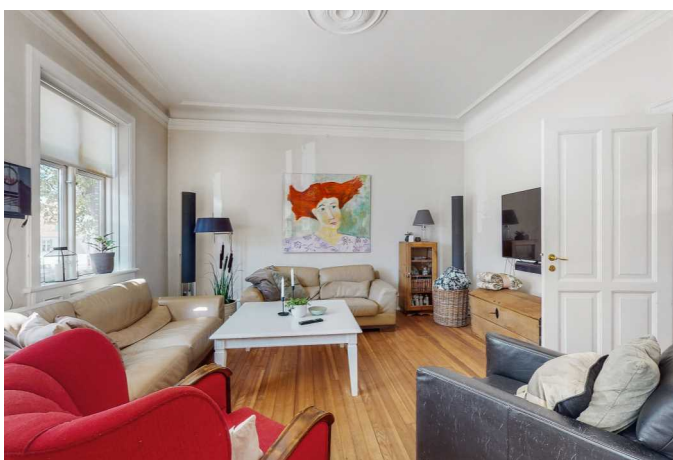
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Kirkestræde 6, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: KT-0011-1642
Ejerudgift/md.: kr. 4.477

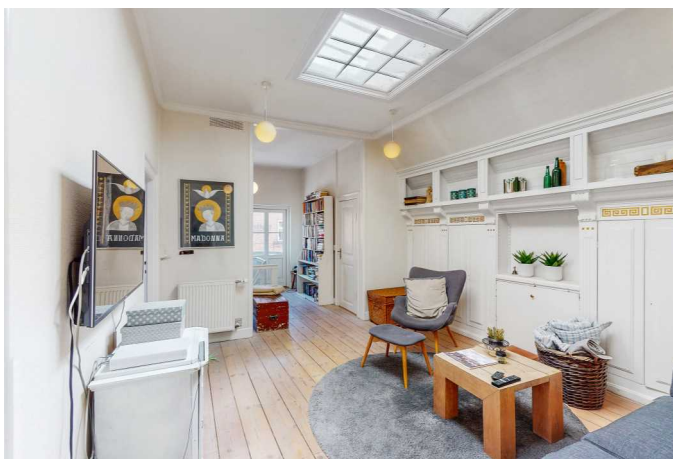
Dato: 30.04.2024



Adresse: Kirkestræde 6, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: KT-0011-1642
Ejerudgift/md.: kr. 4.477

Dato: 30.04.2024



Adresse: Kirkestræde 6, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: KT-0011-1642
Ejerudgift/md.: kr. 4.477

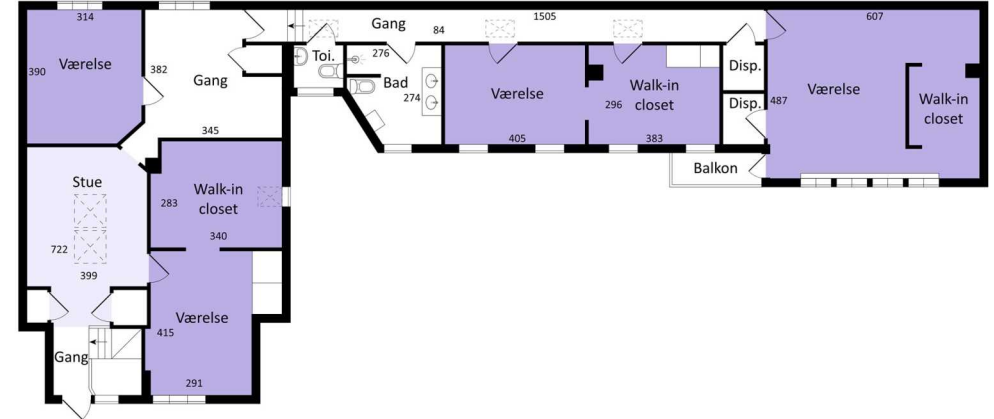
Dato: 30.04.2024

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kirkestræde 6, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: KT-0011-1642
Ejerudgift/md.: kr. 4.477

Dato: 30.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Vordingborg
Matr.nr.:	103 a Vordingborg Bygrunde
BFE-nr.:	5390194
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1883/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	5.218.000 kr.
Grundværdi:	830.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.174.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	664.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	527 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	300 m ²
Kælderareal:	75 m ²
Udnyttet tagetage:	126 m ²
Boligareal i alt:	426 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.06.1965 lbnr. 919867-29 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Ikke til hinder for prioritering

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Lokalplan:

Ældre del af Vordingborg bykerne, Algade

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2022-2034
Centerområde Vordingborg Bymidte
Centerområde Baisstræde

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Køleskab: LG
Opvaskemaskine: Miele
Gaskomfur: Smeg
Vaskemaskine: AEG
Tørretumbler: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kirkestræde 6, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: KT-0011-1642
Ejerudgift/md.: kr. 4.477

Dato: 30.04.2024

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: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 64.385 Forbrug: 78,20 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn:

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Adresse: Kirkestræde 6, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: KT-0011-1642
Ejerudgift/md.: kr. 4.477

Dato: 30.04.2024

Bevaringsværdig ejendom:

Ejendommen har en bevaringsværdi på 3.

Adresse: Kirkestræde 6, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: KT-0011-1642
Ejerudgift/md.: kr. 4.477

Dato: 30.04.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.289	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.500.000
Grundskyld	kr.	8.964	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Husforsikring	kr.	13.392	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	9.270	I alt	kr.	6.548.850
Skorstensfejning	kr.	540	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.	273			
Ejerudgift i alt 1 år		53.729			

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.203 md./ 446.432 år Netto **ekskl.** ejerudgift 29.401 md./ 352.807 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: 30.04.2024
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/landingsside>

Adresse: Kirkestræde 6, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: KT-0011-1642
Ejerudgift/md.: kr. 4.477

Dato: 30.04.2024

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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Forsikringsforhold:
Særligt for denne forsikring:
Huset bliver kun benyttet til privat beboelse og huset bliver ikke brugt til udlejning.

Den forsikrede ejendom er fredet/bevaringsværdig. Derfor gøres der opmærksom på begrænsningerne i dækningen for kunstnerisk udsmykning og på, at erstatningen beregnes efter prisen på byggematerialer og metoder, der er almindeligt anvendte på skadetidspunktet.

Ejendommen er fredet/bevaringsværdig. Der gøres opmærksom på, at prisen for byggematerialer og byggemetoder der er kendt og alment anvendt på skadetidspunktet. Derudover er der en maks. erstatning for vægmalerier, relieffer, og udvendig udsmykning på bygningen. Hvis ejendommen er forsynet med særlige kunstneriske udsmykninger, unikke bygningsmaterialer og byggemetoder, bør der være en særlig forsikringsdækning, hvilket kræver at forsikringsselskabets taksator har gennemgået ejendommen. Når ejendommen er solgt, kan køber kontakte selskabet, der vil sørge for, at taksator gennemgår ejendommen.

Huset er ikke en nedlagt landbrugs- eller erhvervsejendom.

Forsikringen dækker ikke skader efter svamp, insektangreb eller råd, der konstateres på eller udbeder sig fra bindingsværk. Forsikringen dækker ikke svampe - eller insektskade, der konstateres på eller stammer fra bindingsværk (også overpudset) samt gulvkonstruktion over kælder på beboelsen fra 1883.

100 kvm. af ejendommen anvendes til følgende form for erhverv: Butik, af arealet er 40 kvm. lager i kælder.