



Orevej 127A
4760 Vordingborg

Villa, 1 fam.

Kontant:	2.695.000
Ejerudgift pr. md.:	2.716
Udbetaling:	135.000
Br./Nt. ekskl. ejerudg.:	12.157/10.196

Bolig m ² :	151
Stue/Vær.:	1/5
Byggeår:	1933/2007
Grund m ² :	3.122

Energi:	D
Sag:	204-1601985

Kontakt:
Tine Løftgren Ring

Tlf.: 55 37 70 80
tine.l.ring@danbolig.dk

Ansvarlig ejendomsmægler:
Tine Løftgren Ring

danbolig Vordingborg ApS.

Ejendomsmægler, MDE • danbolig.dk

Prins Jørgens Alle 6B, 4760 Vordingborg • Tlf. 55377080 • vordingborg@danbolig.dk
CVR nr. 31886864

danbolig

SAMARBEJDER MED NORDEA

Salgsopstilling

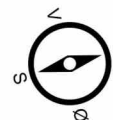
Adresse: Orevej 127A, 4760 Vordingborg

Kontantpris: 2.695.000

Sagsnr.: 204-1601985

Ejerudgift/md.: 2.716

Dato: 05.02.2018



Beskrivelse:

Med grund helt ned til vandkanten, ligger denne ejendom super godt pladseret i 1. række på Ore, i gå/cykelafstand til indkøb, skole, skov og naturligvis badestrand på egen grund. Det er ganske unikt og ret sjældent at denne mulighed byder sig. Huset ligger samtidigt trukket tilbage fra Orevej, så man er heller ikke generet af trafikken.

Der venter en tilværelse med naturen som nærmeste nabo for de kommende ejere af denne villa her på Ore ved Vordingborg. Den 3.122 kvadratmeter store grund når nemlig egen strandgrund, dette er ganske unik og det hører til sjældenhederne at muligheden byder sig få sådan en god beliggenhed. Der er udsigt til vandet flere steder fra den 151 kvadratmeter store villa, som tilmed har en erhvervsdel på 23 m². Ejendommen er god placeret på Ore, tæt på naturen og samtidig i gå/cykelafstand til indkøb, skole og stationen.

Huset er fra 1933 og er opført i rødsten. Den ene side af taget er udstyret med et solcelleanlæg, som årligt producerer omkring 5.300 kwh.

Boligens indre er lyst og indbydende, og huset har en funktionel og familievenlig indretning. Der er lyse trægulve i alle værelser og opholdsrum, hvide listeloft og indvendige døre af den gode, solide slags med fyldninger.

Der venter mange hyggelige stunder i de tre fælles opholdsrum. Spisekøkkenet har pæne elementer og god plads til, at familiens kok kan fremtrylle lækkerier. Her er også spiseplads og videre adgang til boligens to sammehængende stuer. Begge har døre ud til terrassen, og den ene sørger brændeovnen for hygge.

Husets stueplan byder endvidere på et godt soveværelse, en entré samt et badeværelse med både badekar og bruseniche.

En separat entré giver adgang til husets erhvervsafsnit. Foruden et gæstetoilet med vaskefaciliteter er her et stort, godt rum med højt til loftet og gulv-til-loft-vinduer.

Oppe på førstesalen venter endnu et soveværelse samt et hyggeligt opholdsrum med udgang til altan og flot udsigt til vandet. Rummet kan dog lige såvel anvendes som et soveværelse.

Den store grund strækker sig hele vejen ned til Ore Strand. Grunden har blandt andet køkkenhave og store plæner, hvor børnene kan lege. Og på den overdækkede fliseterrasse foran stuen kan I nyde udelivet i ro og mag.

Det helt rigtige valg for den naturelskende familie. Ring, og bestil en fremvisning i dag.

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.

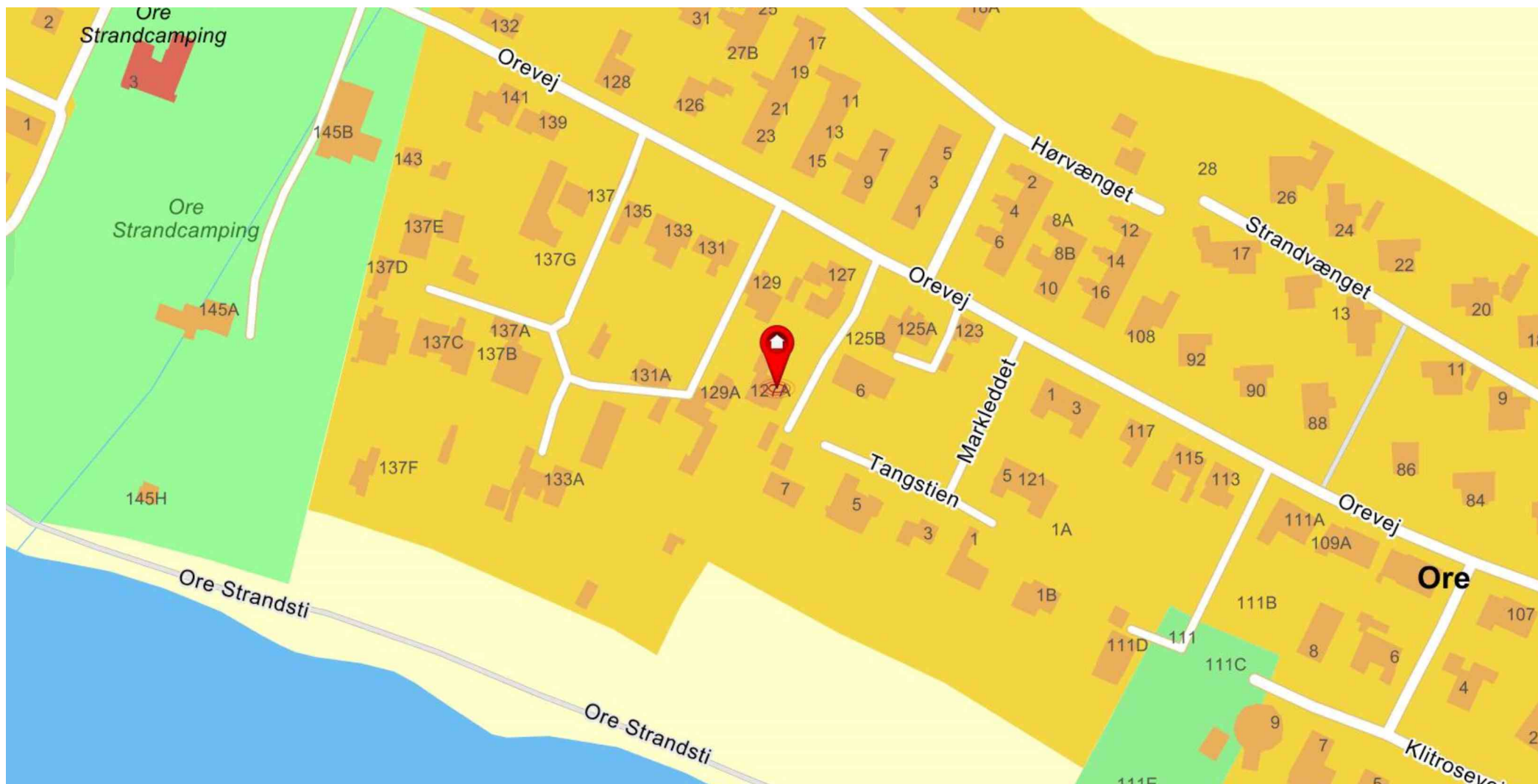
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tine Løftgren Ring

Adresse: Orevej 127A, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 2.695.000

Sagsnr.: 204-1601985
Ejerudgift/md.: 2.716

Dato: 05.02.2018



Adresse: Orevej 127A, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 2.695.000

Sagsnr.: 204-1601985
Ejerudgift/md.: 2.716

Dato: 05.02.2018



Adresse: Orevej 127A, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 2.695.000

Sagsnr.: 204-1601985
Ejerudgift/md.: 2.716

Dato: 05.02.2018



Adresse: Orevej 127A, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 2.695.000

Sagsnr.: 204-1601985
Ejerudgift/md.: 2.716

Dato: 05.02.2018

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelsesejendom
Ifølge: Ejendomsvurdering
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 32 e Ore, Vordingborg Jorder
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Opført/ombygget år: 1933/2007

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2016
Offentlig ejendomsværdi: 1.750.000 kr.
Heraf grundværdi: 550.200 kr.
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.050.000 kr.
Grundskatteloftværdi: 421.100 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 3.122 m²
- heraf vej 182 m²
Grundareal ifølge: BBR-ejermeddelelse
Hovedbyg. bebyg. areal: 132 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 42 m²
Boligareal i alt: 151 m²
Andre bygninger: 64 m²
- heraf Carport 25 m²
- heraf Overdækkede arealer 16 m²
- heraf Erhvervsareal 23 m²
Bygningsareal ifølge: BBR-ejermeddelelse
- af dato: 11.04.2017

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

11.02.1913 - Dok om vej mv
09.02.1938 - Dok om byggelinier mv
08.01.1941 - Dok om byggelinier mv
20.01.1947 - Dok om færdselsret mv
08.04.1948 - Dok om færdselsret mv
16.02.2005 - Lokalplan nr. S-1.2 vedr 1a, 1ag
09.02.2016 - Vedtægt for Digelaget Ore Strand Vordingborg Kommune

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Orevej 127A, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 2.695.000

Sagsnr.: 204-1601985
Ejerudgift/md.: 2.716

Dato: 05.02.2018

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.750 Forbrug: 637 m3 fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I den årlige udgift er der indberegnet en årlig besparelse på kr. 1.870 fra solceller.

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 K2 og K3.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret K2 og U/N.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 12.07.2016 med energiklassifikation: D.

Adresse: Orevej 127A, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 2.695.000

Sagsnr.: 204-1601985
Ejerudgift/md.: 2.716

Dato: 05.02.2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsskat	13.610	Kontantpris/udbetaling	2.695.000
Ejendomsværdiskat	10.500	Tinglysningsafgift af skødet	17.860
Renovation	2.360	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	10.000
Rottebekæmpelse	72		
Forsikringspræmie, anslået	4.000	I alt	2.722.860
Digelag Ore Strand alm.	520	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.	
Anlæg Ore Strand	1.527		
Ejerudgift i alt 1 år	32.589		
<u>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:</u>		<u>Gæld udenfor købesummen:</u>	
Møns Bank A/S	kr. 200.000	Ingen	

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

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 135.000 Brutto ekskl. ejerudgift 12.157 md./ 145.887 år Netto ekskl. ejerudgift 10.196 md./ 122.355 år v/27,22%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Standardfinansiering

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 03.02.2018

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.

Adresse: Orevej 127A, 4760 Vordingborg
Kontantpris: 2.695.000

Sagsnr.: 204-1601985
Ejerudgift/md.: 2.716

Dato: 05.02.2018

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

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	2.479.925	2.479.925	2.532.226	DKK	4	184.349	23,25	4,51			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Planer gældende i Vordingborg kommune findes på www.vordingborg.dk

Rammenummer: R 17.02
Rammenummer: B 17.07
Rammenummer: S 17.01
Lokalplan: S-1.2
Kommuneplan 2013
Kommuneplanstrategi 2015

Der gøres opmærksom på der for denne ejendom er gældende bevaringsværdi 7.
Bygninger med den højeste **værdi 1** vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde bygninger kan dog godt have bevaringsværdi 1 uden at være fredede.
Bygningerne med **værdierne 2-4** er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.
Bygninger med **bevaringsværdierne 5-6** er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.
Bygninger med **bevaringsværdierne 7-9** er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.

Der gøres særligt opmærksom på at der er planlagt ændringer i kloakeringen. Der er planlagt separatkloakering med ikrafttrædelse i år 2025.
Der gøres særligt opmærksom på at ejendommen er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje.



Velkommen hos danbolig Vordingborg

Hos danbolig Vordingborg er vi klar til at hjælpe dig med at sælge din bolig. Vi er et ungt team bestående af engagerede medarbejdere, der samtidig har mange års erfaring med boligsalg her i området.

Vi er kendt for at være dynamiske og fleksible - vi tilrettelægger altid fremvisninger og vurderinger, så det passer dig som kunde bedst muligt, også selv om det betyder meget skæve arbejdstider for os.

Vi er der, når du har behov for os, og vi står til rådighed alle ugens syv dage - du kan ringe til os hver dag fra 8-22 og få svar på spørgsmål, aftale en vurdering eller en fremvisning, eller hvad du ellers har brug for.

Mange af de kunder, vi har handlet med, vender tilbage, når de igen skal handle bolig, og mange kunder kommer til os, fordi de har fået os anbefalet af venner og familie. Det er vi stolte af, for det betyder, at vores kunder er tilfredse, og at vi gør vores arbejde godt. Vi er da også markedsledende - det er os, der sælger flest boliger her i området.

Vi tilbyder en "solgt eller gratis"-aftale - og det kan være en tryghed for dig som sælger at vide, at du ingen risiko løber ved at sætte din bolig til salg. Omvendt betyder det selvfølgelig, at vi arbejder topmotiveret for dit salg.



danbolig Vordingborg ApS.

Prins Jørgens Alle 6B, 4760 Vordingborg • Tlf. 55377080 • vordingborg@danbolig.dk

danbolig

SAMARBEJDER MED NORDEA