



REAL

Pæregårdsvej 2, Pæregård, 5953 Tranekær

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	148
Kontantpris	1.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.264	Grund m2	2.315
Byggeår/ombygget	1900/1994	Energimærke	D

Sagsnr. **523-4538**

RealMæglerne Sydfyn

Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS / Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. 63633636 / www.realmaeglerne.dk/sydfyn

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: Pæregårdsvej 2, Pæregård, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 523-4538
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

I udkanten af den smukke Pæregård Skov finder du denne charmerende landvilla, beliggende på en stor og dejlig grund. Boligen rummer 148 m² fordelt på to plan og byder på mange muligheder.

Her er ingen bopælspligt, hvilket betyder, at ejendommen både kan benyttes som helårsbolig eller fritidshus.

Beliggenheden er ideel – blot få minutters gang til vandet gennem skov, få minutter til hyggelige Tranekær og cirka 10 minutters kørsel til Rudkøbing. ca. 20 min. gang til shelter og sandstrand.

Boligen er praktisk indrettet med et stort køkken i åben forbindelse med alrummet, som fører videre til en hyggelig stue. Derudover findes et badeværelse med brus i stueplan. På første sal er der et stort repos samt to gode værelser.

Til ejendommen hører også en garage med flere indbyggede skure, som giver rigeligt med opbevaringsplads.

En ejendom og beliggenhed, der skal opleves – her får du fred, natur og plads omkring dig.

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.

Adresse: Pæregårdsvej 2, Pæregård, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 523-4538
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 05.12.2025





Adresse: Pæregårdsvej 2, Pæregård, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 523-4538
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Langeland
Matr.nr.: 1 p Pæregård, Tranekær
BFE-nr.: 3070706
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentligt
Kloak: SOP: Beplantede filteranlæg med nedsivning i faskine
Varmeinstallation: Ovne, elvarme, varmepumpe
Opført/ombygget år: 1900/1994

Arealer*

Grundareal: 2.315 m²
Boligareal i alt: 148 m²
- heraf udnyttet tagetage: 47 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 41 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 27.06.1980 lbnr. 4715-37 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv Filnavn: 37_D-R_1
Nr. 2 lyst d. 23.06.1981 lbnr. 4171-37 Tillægstekst Dok om indskrækning i bebyggelse
mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 3 lyst d. 11.04.2012 lbnr. 1003461521 Filnavn:
d5199055-1e89-4236-9a9a-b658e809f36a

Bl.a.omfattet af kommuneplan 2021-2033, forslag til kommuneplan 2025, planstrategi
Levende Langeland - et godt sted at bo, drikkevandsinteresser, skovbyggelinjer

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 672.000 kr.
Grundværdi: 226.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 537.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 180.800 kr.



Adresse: Pæregårdsvej 2, Pæregård, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 523-4538
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Nuværende præmie kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.500 Forbrug: rm
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Ovne, elvarme, varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Beregnet forbrug jf. energimærke brænde kr. 1.500,- el til opvarmning kr. 15.000,-

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 rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.



Adresse: Pæregårdsvej 2, Pæregård, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 523-4538
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.742	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	2.206	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	5.495	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	4.011	I alt	kr.	1.312.719
Skorstensfejning	kr.	642	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.		
Andre offentlige udgifter	kr.	76			
Ejerudgift i alt 1 år		15.171			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.881 md./ 82.570 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.520 md./ 66.240 år v/27,44%
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



Adresse: Pæregårdsvej 2, Pæregård, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 523-4538
Ejerudgift/md.: kr. 1.264

Dato: 05.12.2025

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

Hos os får du ét stykke med Sydfyn...
Vi giver dig en personlig bolighandel
- kom ind og få en reel boligsnak.

Ingen kender markedet på Sydfyn bedre end os.
Vi formidler alle typer af fast ejendom: Villa, lejlighed, rækkehus, fritidsejendomme m.m.

Vi bygger bro mellem køber og sælger - kontakt os og se hvad du kan få ud af en bolighandel.