

REAL



Tressebøllevej 2, Tressebølle, 5953 Tranekær

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	140
Kontant	795.000	Værelser	5
Ejerudgift	975	Grund m ²	1.251
Byggeår/ombygget	1907/1978	Energimærke	D

Sagsnr. **523-4611**

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS

Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tressebøllevej 2, Tressebølle, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 523-4611
Ejerudgift/md.: kr. 975

Dato: 19.05.2026



Dejlig villa beliggende tæt ved skov og strand på Nordlangeland

På hyggelig beliggenhed i Tressebølle ved Snøde på Nordlangeland finder man denne charmerede ejendom på Tressebøllevej 2. Her bor man fredeligt lige ved gadekæret, omgivet af den skønne langelandske natur med kort afstand til både skov og strand. Området er kendt for sin rolige atmosfære, de åbne landskaber og den naturskønne kystlinje, som gør Nordlangeland til et attraktivt sted for både helårs- og fritidsliv.

Boligen byder på en lys og indbydende indretning med et dejligt køkken - alrum, som naturligt bliver hjemmets samlingspunkt. Fra alrummet er der videre adgang til endnu en hyggelig stue, der giver gode muligheder for både afslapning og samvær. I stueplan findes desuden et værelse samt badeværelse med brus.

Førstesalen er indrettet med en stor opholdsstue og et værelse, hvilket giver en fleksibel planløsning med plads til både familie og gæster.

Ejendommen er beliggende på en stor grund, hvor haven er anlagt med flere hyggelige kroge og gode opholdsmuligheder. Her finder man blandt andet shelter og bålplads, som indbyder til lange sommeraftener og udeliv i naturskønne omgivelser.

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: Søren Holst

Adresse: Tressebøllevvej 2, Tressebølle, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 523-4611
Ejerudgift/md.: kr. 975

Dato: 19.05.2026



Køkken



Set fra haven



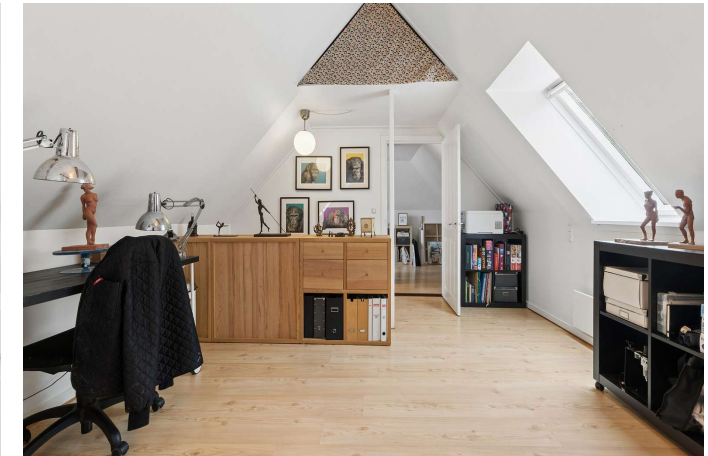
Spiseplads



Stue



Badeværelse



Indendørs



Adresse: Tressebøllevej 2, Tressebølle, 5953 Tranekær
 Kontantpris: kr. 795.000

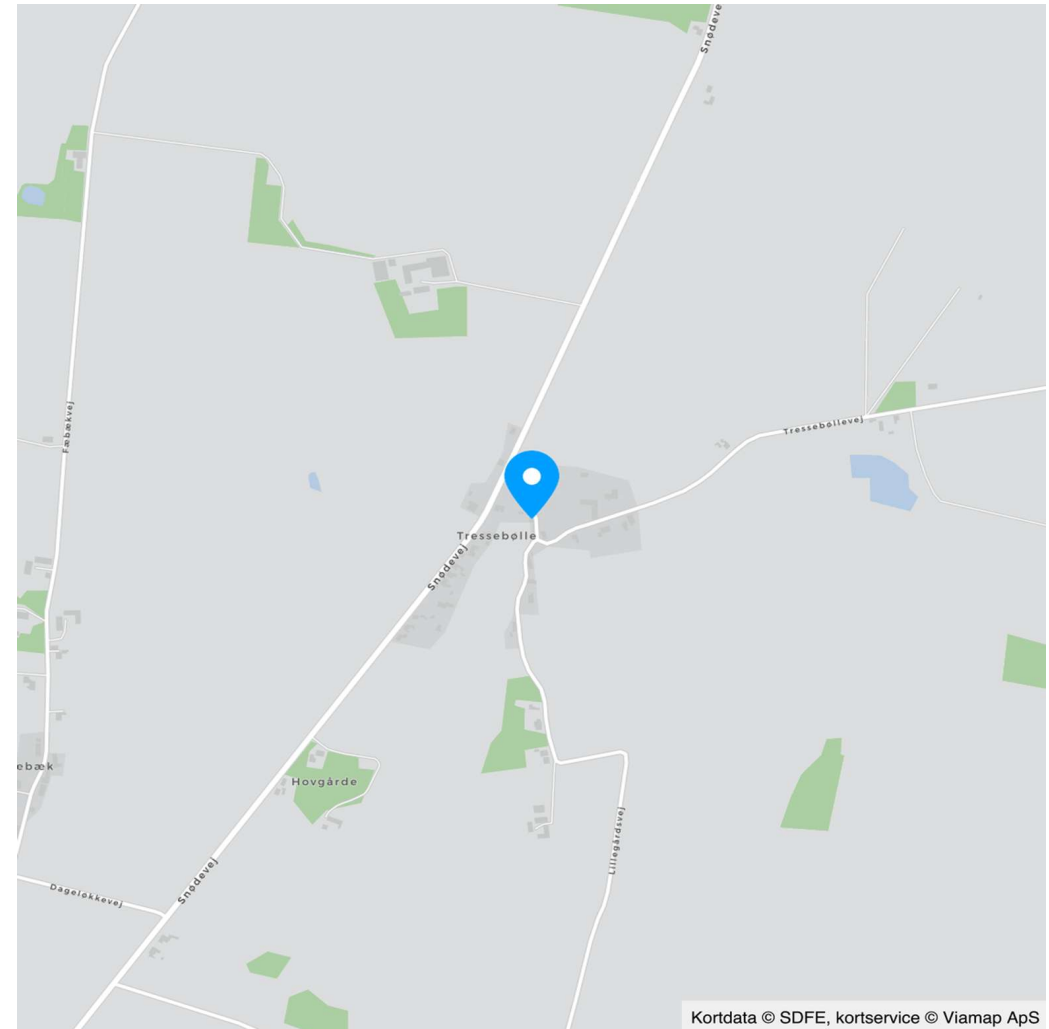
Sagsnr.: 523-4611
 Ejerudgift/md.: kr. 975

Dato: 19.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Tressebøllevvej 2, Tressebølle, 5953 Tranekær
 Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 523-4611
 Ejerudgift/md.: kr. 975

Dato: 19.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til:
 Kommune: Langeland
 Matr.nr.: 8a Tressebølle By, Snøde
 BFE-nr.: 3069563
 Zonestatus: Landzone
 Vej: Offentlig vej
 Opført/ombygget år: 1907/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 381.000
 Grundværdi: 112.000
 Grundlag for ejd. værdiskat: 304.800
 Grundlag for grundskyld: 89.600

Arealer**

Grundareal: 1.251 m²
 Boligareal i alt: 140 m²

Øvrige arealer:
 Udhus: 20 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 28.01.1931 - Dok om byggelinier mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Komfur (Bosch, Keramisk komfur), Opvaskemaskine (Point), Køleskab (Gorenje), Fryser (Elektrølux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tressebøllevvej 2, Tressebølle, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 523-4611
Ejerudgift/md.: kr. 975

Dato: 19.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Concordia Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja

Forbehold: Præmien kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

Bevaringsværdi

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 5.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.510 Forbrug: 6.226 kwh

Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Årligt varmekonsum jf. energimærke 2,2 rm brænde kr. 1.191,- + 6.226 kwh el kr. 14.320,-

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 og gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Tressebøllevvej 2, Tressebølle, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 523-4611
Ejerudgift/md.: kr. 975

Dato: 19.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.554	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	1.093	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Forsikring	kr.	3.912	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Renovation, anslået	kr.	4.200	I alt	kr.	811.233
Andre off. afgifter	kr.	141	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Omkostninger til købers advokat, finansiering og garantistillelse er ikke medtaget.		
Skorstensfejer,	kr.	794			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	11.695			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.433 md. / 53.195 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.516 md. / 42.189 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 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Tressebøllevvej 2, Tressebølle, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 523-4611
Ejerudgift/md.: kr. 975

Dato: 19.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 442.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Announce



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.