

REAL



Snødevej 25, Fæbæk, 5953 Tranekær

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	90
Kontant	275.000	Værelser	4
Ejerudgift	964	Grund m ²	800
Byggeår	1942	Energimærke	G

Sagsnr. **523-4495**

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: Snødevej 25, Fæbæk, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 275.000

Sagsnr.: 523-4495
Ejerudgift/md.: kr. 964

Dato: 03.05.2026



Charmierende helårshus med naturskøn beliggenhed – tæt på skov, strand og hyggelig havn

Velkommen til Snødevej 25 – et dejligt helårshus, der lige så fint egner sig som fritidshus. Ejendommen er beliggende på smukke Nordlangeland i rolige og grønne omgivelser, blot få minutters kørsel fra den stemningsfulde Dageløkke Havn og ikke langt fra både skov og strand. 10 min kørsel til Lohals og 20 min til smukke Rudkøbing.

Huset fordeler sig over tre plan og byder på fleksible anvendelsesmuligheder.

I stueplan finder du to hyggelige stuer med fine opholdsmuligheder, et køkken med spiseplads samt en trappe, der fører op til førstesalen. Heroppe venter et repos og to gode værelser – ideelle som soveværelser, gæsteværelser eller hjemmekontor.

Kælderen rummer et praktisk bryggers med plads til vaskemaskine samt flere disponible rum med mange anvendelsesmuligheder – f.eks. opbevaring, værksted eller hobbyrum.

Haven er anlagt med græs, så den er nem at holde.

Med sin naturskønne beliggenhed og gode planløsning er dette hus perfekt til både helårsbeboelse og som fredeligt fristed til weekend og ferie.

<hr data-start="1146" data-end="1149">

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: Snødevej 25, Fæbæk, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 275.000

Sagsnr.: 523-4495
Ejerudgift/md.: kr. 964

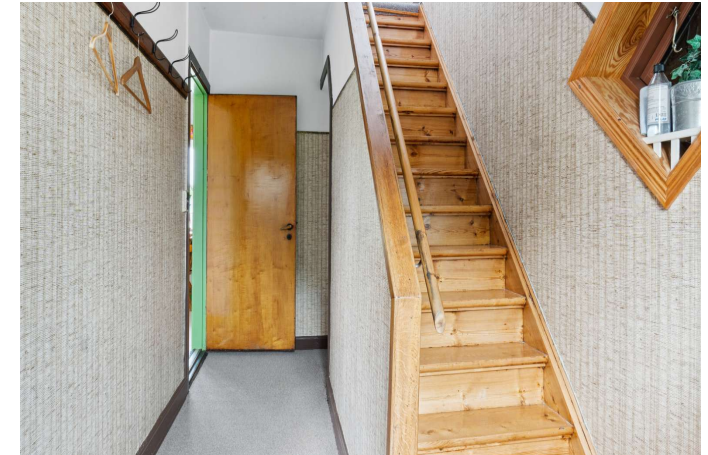
Dato: 03.05.2026



Adresse: Snødevej 25, Fæbæk, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 275.000

Sagsnr.: 523-4495
Ejerudgift/md.: kr. 964

Dato: 03.05.2026



Adresse: Snødevej 25, Fæbæk, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 275.000

Sagsnr.: 523-4495
Ejerudgift/md.: kr. 964

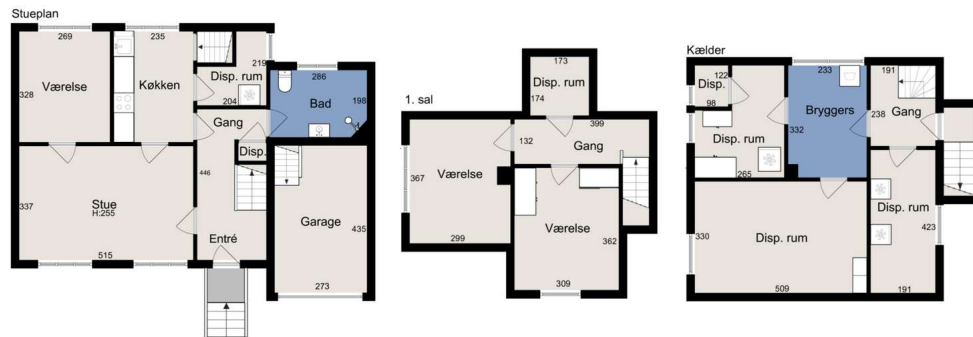
Dato: 03.05.2026



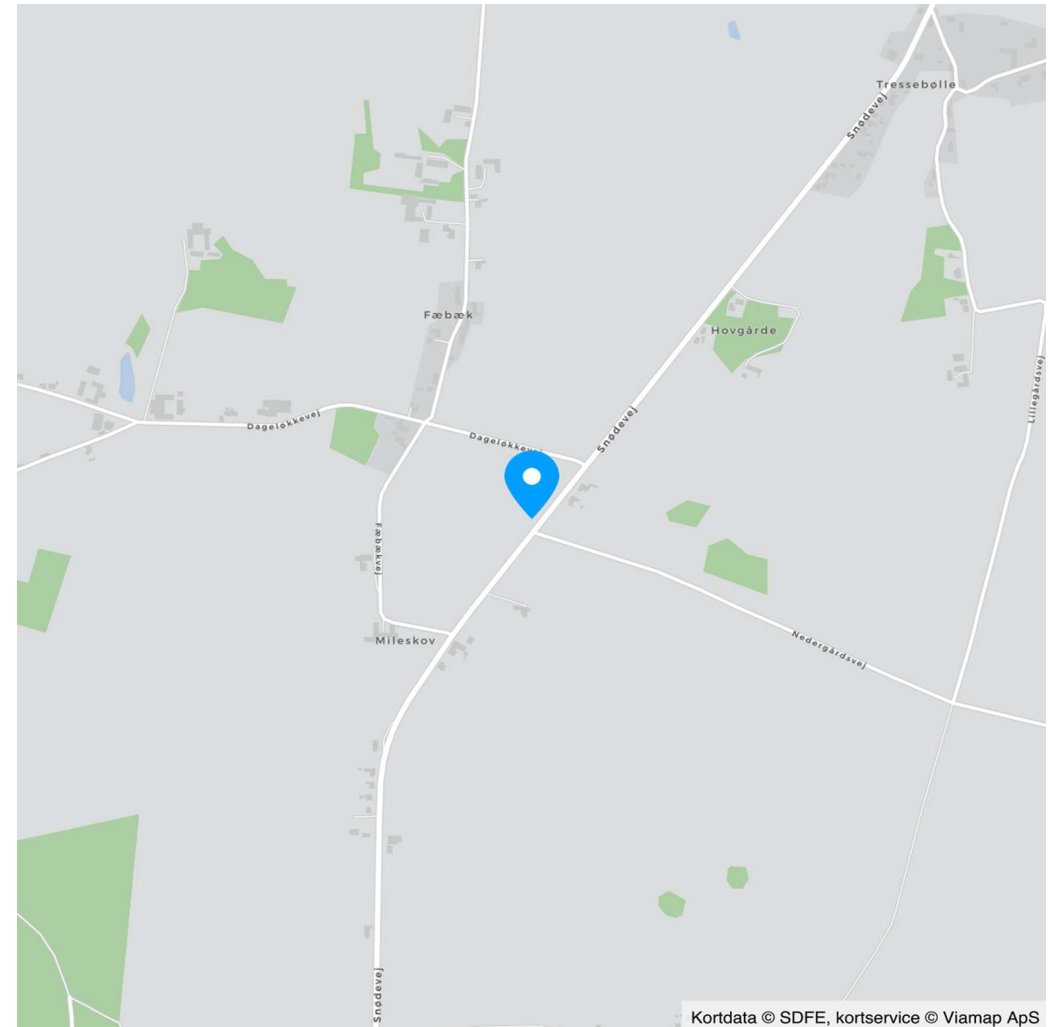
Adresse: Snødevej 25, Fæbæk, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 275.000

Sagsnr.: 523-4495
Ejerudgift/md.: kr. 964

Dato: 03.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Snødevej 25, Fæbæk, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 275.000

Sagsnr.: 523-4495
Ejerudgift/md.: kr. 964

Dato: 03.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Langeland
Matr.nr.: 2k Fæbæk By, Bøstrup
BFE-nr.: 3066361
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1942

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 291.000
Grundværdi: 97.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 232.800
Grundlag for grundskyld: 77.600

Arealer**

Grundareal: 800 m²
Boligareal i alt: 90 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 66 m²
Garage: 12 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 Vølund, Emhætte Vølund, Køleskab Atlas Savoy,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Snødevej 25, Fæbæk, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 275.000

Sagsnr.: 523-4495
Ejerudgift/md.: kr. 964

Dato: 03.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
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 forsikringselskabet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 42.600 Forbrug: 0 l
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Oliefyr
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug ifølge sælgers oplysning ca. kr. 30.000,-

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke G

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Kommuneplan

Bla, omfattet af kommuneplan 2021-2033, Planstrategi Levende Langeland - et godt sted at bo.

Adresse: Snødevej 25, Fæbæk, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 275.000

Sagsnr.: 523-4495
Ejerudgift/md.: kr. 964

Dato: 03.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.187	Kontantpris	kr.	275.000
Grundskyld	kr.	947	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.550
Renovation	kr.	4.010	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.250
Skorstensfejning	kr.	429	I alt	kr.	284.800
Andre offentlige afgifter	kr.	56	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	4.937			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	11.566			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.502 md. / 18.022 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.192 md. / 14.300 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Snødevej 25, Fæbæk, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 275.000

Sagsnr.: 523-4495
Ejerudgift/md.: kr. 964

Dato: 03.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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.