



REAL

Jens Winthers Vej 31, 5900 Rudkøbing

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	125
Kontantpris	1.350.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.480	Grund m2	474
Byggear	1935	Energimærke	E

Sagsnr. **523-4513**

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: Jens Winthers Vej 31, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 523-4513
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Jens Winters Vej 31 – en skøn og indflytningsklar villa beliggende i hjertet af Rudkøbing, som netop er kåret som Danmarks femtehyggeligste ferieby. Her bor du med både den stemningsfulde gågade og Langelands smukke kyststrækning inden for kort gåafstand.

Boligen fordeler sig over tre veldisponerede plan og fremstår lys, moderne og indbydende. Stueplanet rummer et flot og lyst køkken-alrum med god plads til både madlavning og samvær. Herfra er der direkte udgang til den solrige terrasse – perfekt til de lange sommeraftener. Gennem dobbeltdøre finder du den hyggelige opholdsstue, som indbyder til afslapning og samvær.

På førstesalen venter tre gode værelser og et lækkert badeværelse med både badekar og separat bruseniche – ideelt for børnefamilien eller dem, der ønsker ekstra plads. Kælderen byder på flere disponible rum med mange anvendelsesmuligheder samt et gæstetoilet.

Udendørs er der god carport samt udhus - og haven er anlagt med fokus på nem vedligeholdelse, så du får mere tid til at nyde omgivelserne og alt det, Rudkøbing har at byde på.

Årlig varmeudgift ca. kr. 17.000,-

En ideel bolig til dig, der drømmer om en indflytningsklar villa med central beliggenhed i en af Danmarks mest charmerende byer.

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: Jens Winthers Vej 31, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 523-4513
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 31.01.2026



Dato: 31.01.2026





Adresse: Jens Winthers Vej 31, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 523-4513
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Langeland
Matr.nr.:	2 i ø Rudkøbing Markjorder
BFE-nr.:	5489829
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.004.000 kr.
Grundværdi:	205.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	803.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	164.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	474 m ²
Boligareal i alt:	125 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	75 m ²
Carport:	15 m ²

* 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. 15.06.1927 lbnr. 344-37 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 15.06.1927 lbnr. 345-37 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 14.09.1964 lbnr. 3084-37 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv
varmforsyning mv
Nr. 4 lyst d. 10.03.1969 lbnr. 956-37 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn:
37_A-R_102

Bl.a.. omfattet af : Kommuneplan 2021-2033 og forslag til kommuneplan 2025,
kommuneplanramme Ringsvejshusene 1.B.10 og Jens Winthers Vej 1.B.8,
kommuneplanramme forslag Ringvejshusene 1.B.10, Jens Winthers Vej 1B.8,
planstrategi Plan- Levende Langeland - et godt sted at bo

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Blomberg køleskab, emhætte, Electrolux komfur med keramisk kogeplade, Gram opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Jens Winthers Vej 31, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 523-4513
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 31.01.2026

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: Nuværende præmie kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.800 Forbrug: kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers årsforbrug 2024 ifølge opgørelse fra fjernvarmen kr. 16.647,06,-

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

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Bevaringsværdi 5

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet

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



Adresse: Jens Winthers Vej 31, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 523-4513
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.096	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.350.000
Grundskyld	kr.	2.001	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.250
Husforsikring	kr.	6.804	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Renovation	kr.	4.011	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	10.547
Andre off afgifter, anslået	kr.	150	I alt	kr.	1.376.747
Skorstensfejer, anslået	kr.	700			
Ejerudgift i alt 1 år		17.762			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.284 md./ 87.411 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.761 md./ 69.132 år v/27,80%
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: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Jens Winthers Vej 31, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 1.350.000

Sagsnr.: 523-4513
Ejerudgift/md.: kr. 1.480

Dato: 31.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen 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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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.