

REAL



Fjordvej 19, Mosebølle, 4640 Faxe

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	97
Kontant	3.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.760	Grund m ²	1.617
Byggeår	2012		

Sagsnr. **610-4693**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / www.realmæglerne.dk/præstø

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: Fjordvej 19, Mosebølle, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4693
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 03.04.2026



MODERNE FRITIDSHUS - PANORAMA VANDUDSIGT

I et fredeligt og naturskønt område nord for Præstø ligger dette velholdte fritidshus fra 2012. Her venter jer 86 veludnyttede kvadratmeter, der er skabt med fokus på lys og samvær. Husets helt store trækplaster er den uforstyrrede panoramaudsigt over kysten og vandet, og særligt fra den 18 kvadratmeter store, overdækkede terrasse nyder I udsynet til fulde.

Beliggenheden ved Mosebølle Strandhuse og Præstø Fjord er præget af kystnær natur og udsigten til vandet, som konstant skifter karakter med vejret og årstiderne. Fra huset har I en kort gåtur ned til et fællesareal og en lang badebro, hvor I nemt kan tage en dukkert eller blot nyde synet af kystlinjen. Naturen og den fine sandstrand ved Feddet er også en del af nærområdet, og endelig er der en overkommelig afstand til indkøbsmuligheder og andre fornødenheder i Præstø, Faxe og Faxe Ladeplads. Endda motorvejen er let tilgængelig.

Huset fremstår skarpt og klassisk med en sortmalede træfacader og hvide detaljer. Grunden grænser op til det åbne landskab, og store glaspartier åbner facaden mod vandet, så udsigten udnyttes bedst muligt. Haven er anlagt med en nem græsplæne og flisebelagte arealer, og terrassemiljøet omkring huset gør det muligt at flytte sig efter solen.

På grunden finder I også et ældre, hyggeligt gæsteanneks fra 1967 på 11 kvadratmeter med egen terrasse, og herudover et udhus med to rum til opbevaring.

Inden døre er beboelsen centreret omkring det lyse og højloftede køkkenalrum, hvor I får plads til samvær på tværs af aktiviteter. Køkkenet er tidløst og funktionelt, og i stuen sørger brændeovnen for varme og stemning på køligere dage. Dernæst byder planløsningen på tre værelser samt et badeværelse med bruseniche og et praktisk bryggers.

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: Kim K Pedersen

Adresse: Fjordvej 19, Mosebølle, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4693
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 03.04.2026



Åbent og moderne køkken



Åbent køkken med tilhørende spiseplads



Stor og lys stue med udgang til overdækket terrasse



Dejlig lys spise-/opholdsstue med brændeovn



Hyggelig stue og udgang til overdækket terrasse



Flot kombineret entre og bryggers

Adresse: Fjordvej 19, Mosebølle, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4693
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 03.04.2026



Moderne badeværelse med bruseniche



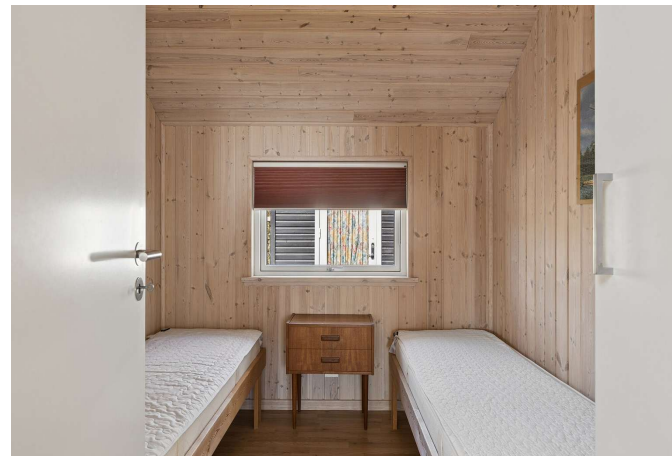
Moderne badeværelse med brusebad



Godt soveværelse 1



Godt soveværelse 2



Dejligt gæsteværelse



Alrum med brændeovn

Adresse: Fjordvej 19, Mosebølle, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4693
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 03.04.2026



Stort glasparti mod vandet og den overdækkede ter-



Overdækket terrasse med panoramavandudsigt



Enestående vandudsigt og nemt til badebroen



Fritidshus med overdækket terrasse



Velanlagt grundstykke med flisegang og terrasser



Udhus med 2 rum til venstre for fritidshuset

Adresse: Fjordvej 19, Mosebølle, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4693
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 03.04.2026



Velpasset have med vandudsigt



Solrigt grundstykke



Stor skøn have - dobbeltgrund



Ejendommen set fra vejen



Gæsteanneks med godkendt boligareal



Gæsteanneks med boligareal

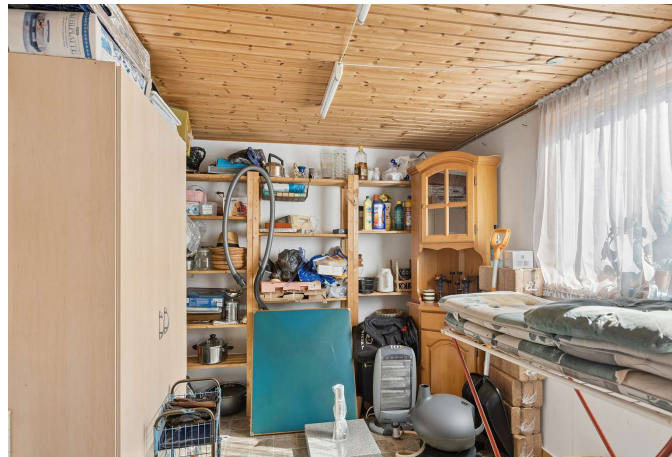
Adresse: Fjordvej 19, Mosebølle, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4693
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

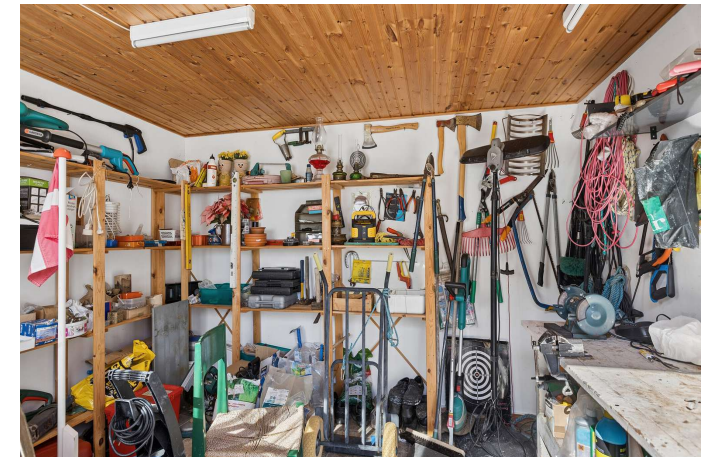
Dato: 03.04.2026



Udhus



Udhus



Udhus



Lang og skøn badebro



Luftfoto af Mosebølle Strandhuse



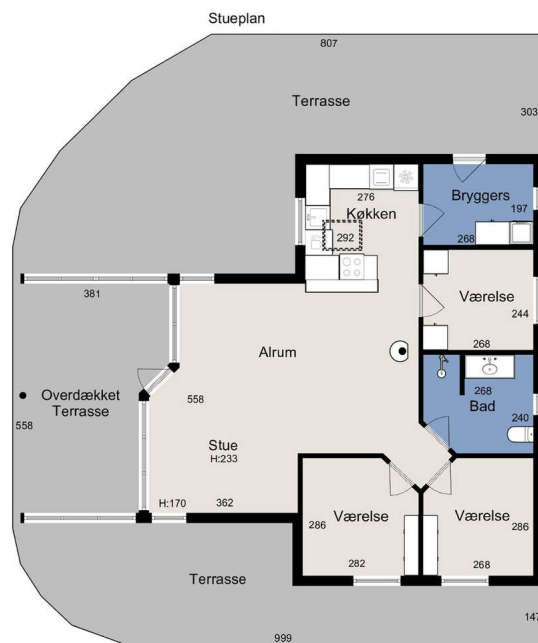
Luftfoto af Mosebølle Strandhuse



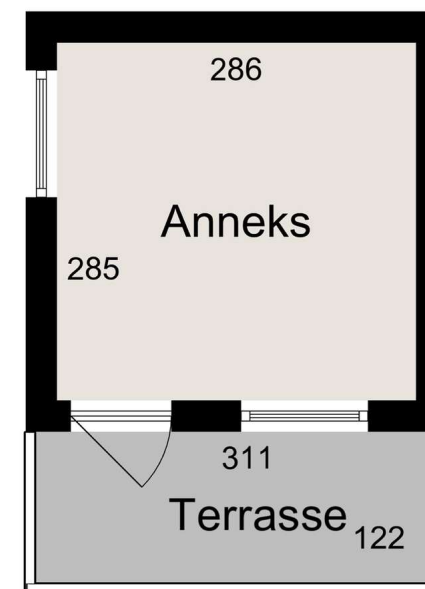
Adresse: Fjordvej 19, Mosebølle, 4640 Faxe
 Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4693
 Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 03.04.2026



Anneks



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

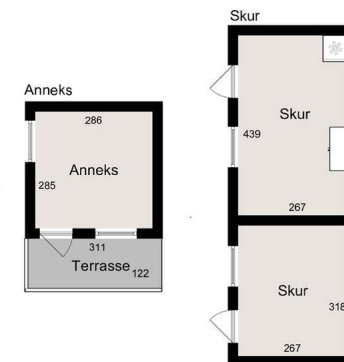
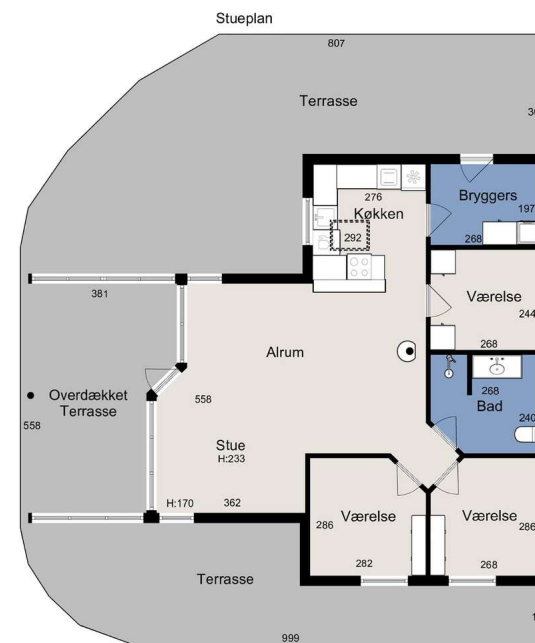
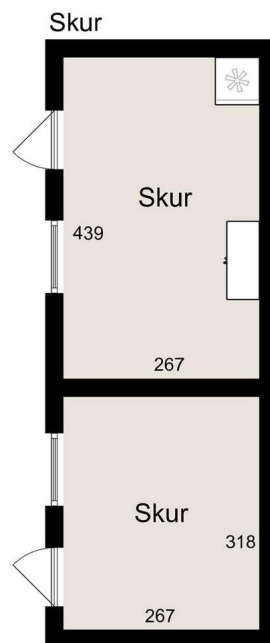
Loft



Adresse: Fjordvej 19, Mosebølle, 4640 Faxe
 Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4693
 Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 03.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

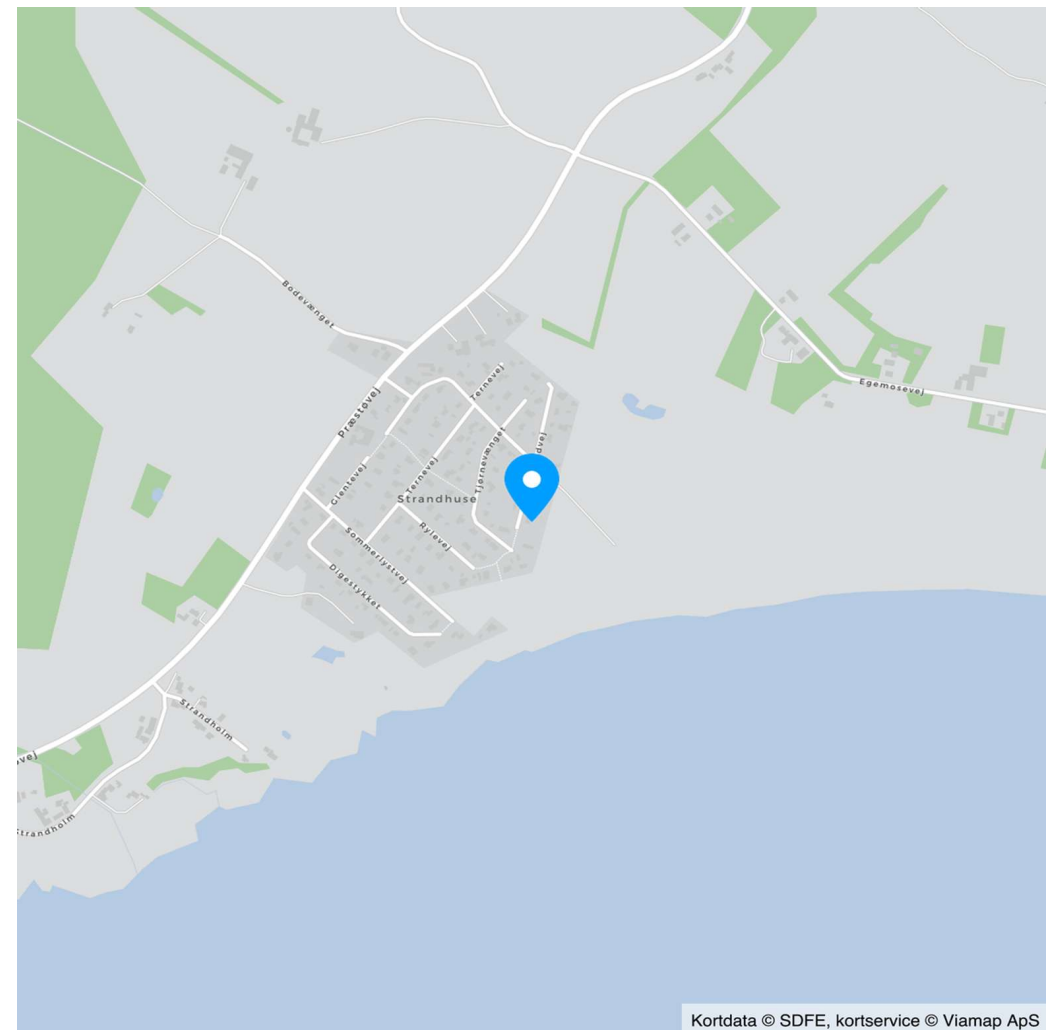
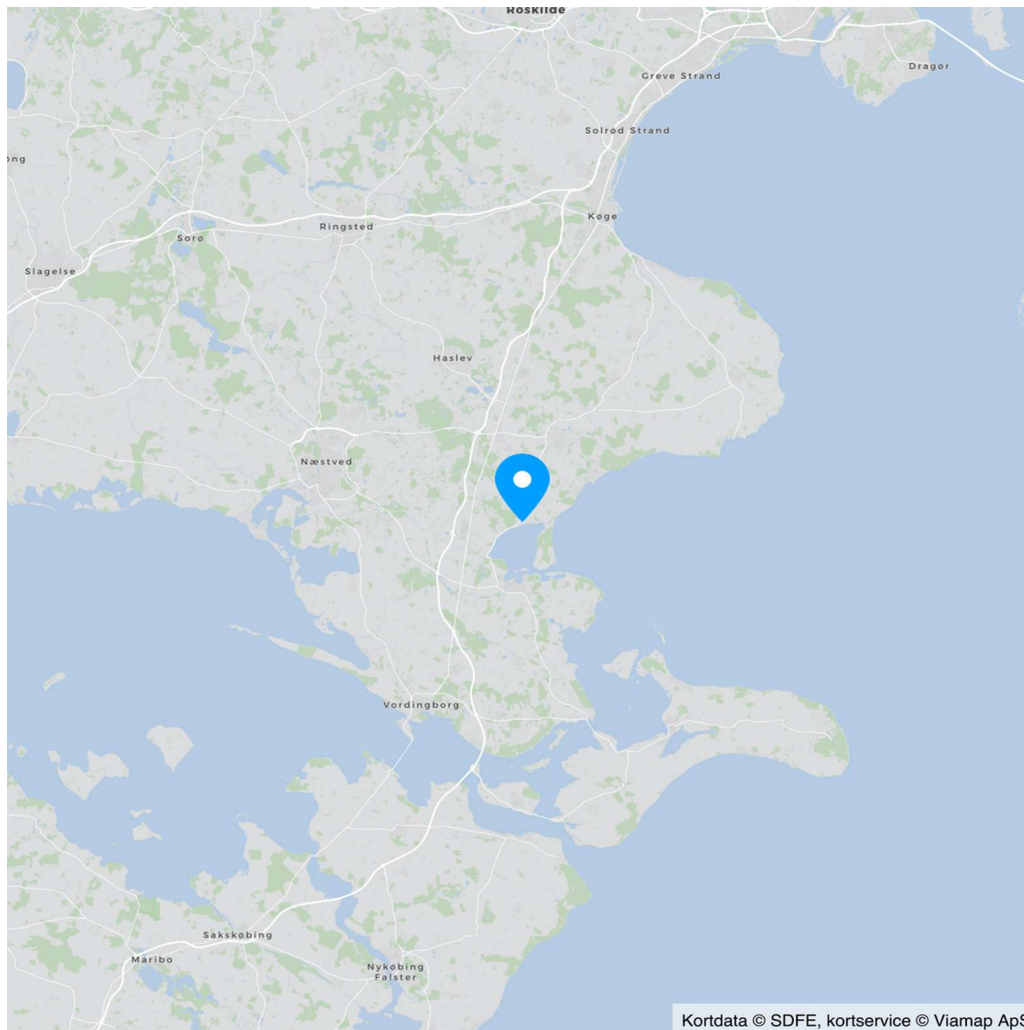
Anneks

Alle plan (1x1)

Adresse: Fjordvej 19, Mosebølle, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4693
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 03.04.2026

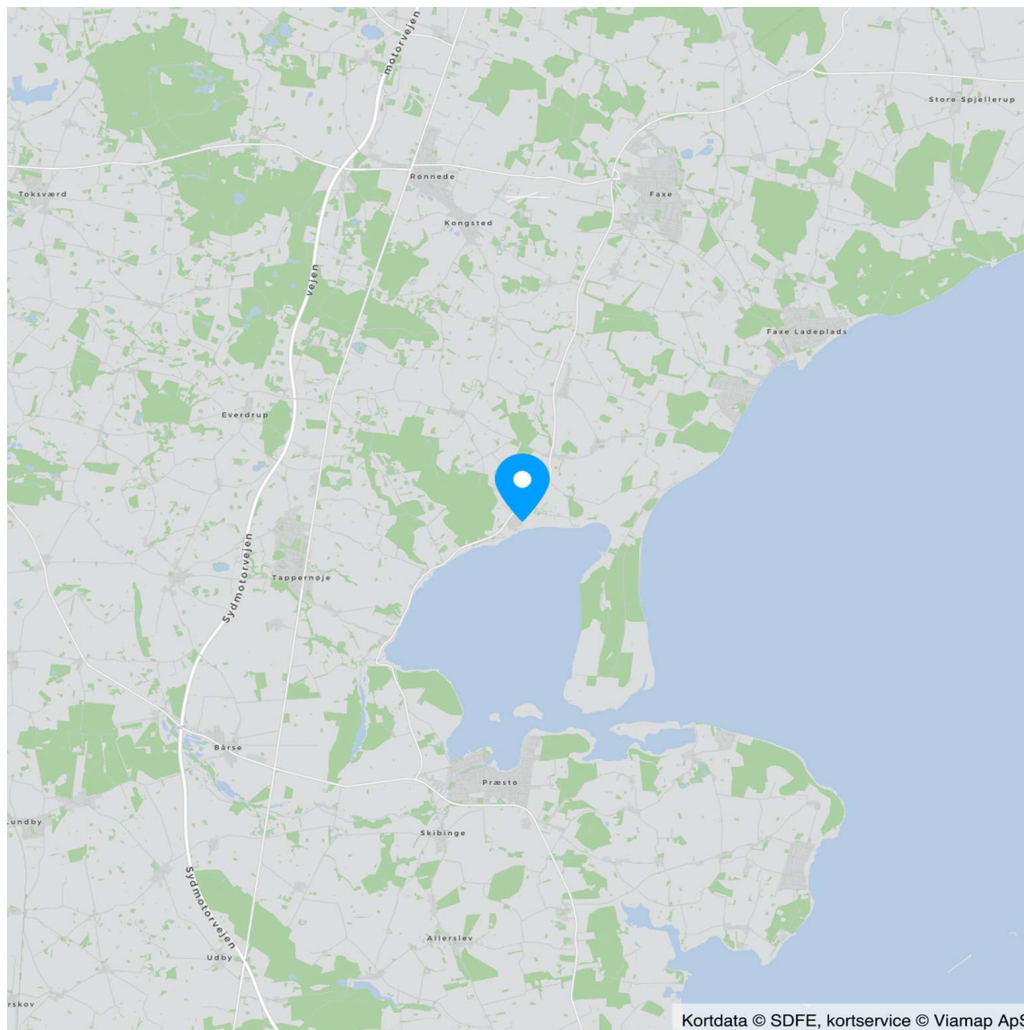




Adresse: Fjordvej 19, Mosebølle, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4693
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 03.04.2026



Adresse: Fjordvej 19, Mosebølle, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4693
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 03.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Fritidsbolig
Må benyttes til:
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 2cd Lindersvold Hgd., Roholte
BFE-nr.: 7869281
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Varmepumpe luft/luft
Opført/ombygget år: 2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.813.000
Grundværdi: 421.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.450.400
Grundlag for grundskyld: 336.800

Arealer**

Grundareal: 1.617 m²
Boligareal i alt: 97 m²
- heraf Sommerhus 11 m²
- heraf Sommerhus 86 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 9 m²
Udhus: 28 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: 24.12.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 2: 03.05.1982 - Lokalplan nr. 400-1, Vedr 2AF

Planer

Kommuneplan Å-S1 Mosebølle Strandhuse
Lokalplan 400-1 - Mosebølle Strandhuse

Tilbehør:

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

Kogeplade, Ovn, Emhætte, Køleskab, Fryser, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Mikrobølgeovn

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Der henvises til dokument udarbejdet af sælger

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Fjordvej 19, Mosebølle, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4693
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 03.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

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 beskatnings-
grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier
er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/år-
sopgørelsen. 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 hen-
vises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående
vedr. den foreløbige beskatning.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe luft/luft
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Luft/luft varmpumpe, brændeovn (nok 2012) og elvarme. Gulvvarme i entre og badeværelse.

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 gult
hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersø-
ges nærmere"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Fjordvej 19, Mosebølle, 4640 Faxe
 Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4693
 Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 03.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	7.397
Grundskyld	kr.	2.694
Renovation	kr.	3.000
Grundejerforening	kr.	1.200
Skorstensfejer	kr.	600
Rottebekæmpelse	kr.	100
Tømningsbidrag	kr.	1.134
Husforsikring	kr.	5.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.125

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	3.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
I alt	kr.	3.425.250
<p>Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske udgifter til tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv. udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv</p>		

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: Fjordvej 19, Mosebølle, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 610-4693
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 03.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: GF Mosebølle Strandhuse v/ formand Mads Hye Larsen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg

Vi er en veletableret ejendomsmæglervirksomhed med mange års erfaring inden for branchen, hvilket bringer betydelige fordele for både vores sælgere og købere. Siden vores etablering i 1997 arbejder vi dagligt for vores slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". I 2020/2021 oplevede det danske boligmarked en helt ekstraordinær aktivitet, hvorefter der i 2022 viste sig en tydelig afmatning både i antal handler og i salgspriserne. Heldigvis viste 2023 allerede vejen til et mere stabilt boligmarked i overensstemmelse med det normale og en optur har igen holdt sit indtog i 2024 og 2025. Vi fastholder derfor et højt tempo i 2026 til glæde for vores kunder og vi har nu rundet 2.489 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk