

Rylevej 10 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m^2	**98**
Kontant	**1.795.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.596**	Grund m^2	**809**
Byggeår	**2008**		

Sagsnr. **610-4729**

RealMæglerne Kim K. Pedersen
Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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: Rylevej 10 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4729
Ejerudgift/md.: kr. 1.596

Dato: 28.10.2026



PERFEKT FRITIDSHUS TIL FAMILIEN

Drømmer I om et sted, hvor I kan koble af og komme tæt på naturen, og hvor hele familien kan være med? Så skal I tage et nærmere kig på denne fritidsbolig, der tilbyder en flot og gennemtænkt indretning med blandt andet tre værelser og køkken-alrum, og som ligger blandt noget af Sjællands mest dragende natur.

Huset er placeret i et eftertragtet sommerhusområde mellem Faxe og Præstø, hvor stemningen næsten leder tankerne hen på et gammeldags Morten Korch-landskab. Kun et par hundrede meter fra adressen venter vandet i Præstø Fjord, og her kan I både bade fra badebro, sætte kano i vandet, fiske eller bare nyde udsigten over de rolige bølgeskvulp. Der er også kort til Feddet Strand, som er særligt børnevenlig, alt imens Leestrup Skov giver mulighed for både lange og korte gåture i træernes svale skygge. Det er med andre ord et område, der indbyder til et aktivt udeliv, og som fungerer perfekt som et "home away from home" for naturentusiaster. Praktikken er samtidig overskuelig med indkøbsmuligheder i Brøderup blot seks kilometer væk og med under 30 minutters kørsel til Næstved.

Huset ligger fredeligt placeret på en lukket vej uden nævneværdig trafik, og haven er både grøn og ugeneret. Fortil er der en stor indkørsel, mens højdepunktet må være det store terrassemiljø mod sydvest, hvor solen rammer fra dagens første gode timer til sen aften.

Indenfor fordeler alle kvadratmeter sig i ét plan, og flere steder går lofterne til kip, så der skabes en skøn rumfornemmelse. Indretningen byder på tre soveværelser fordelt mellem en oplagt forældre- og børneafdeling, mens husets naturlige samlingspunkt bliver den store stue i åben forbindelse med køkkenet. Derudover får I både et badeværelse og et praktisk bryggers med håndvask, vaskemaskine og tørretumbler.

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: Brian Christiansen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Rylevej 10 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4729
Ejerudgift/md.: kr. 1.596

Dato: 28.10.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Rylevej 10 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4729
Ejerudgift/md.: kr. 1.596

Dato: 28.10.2026



Spisestue



Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Rylevej 10 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4729
Ejerudgift/md.: kr. 1.596

Dato: 28.10.2026



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Bryggers

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

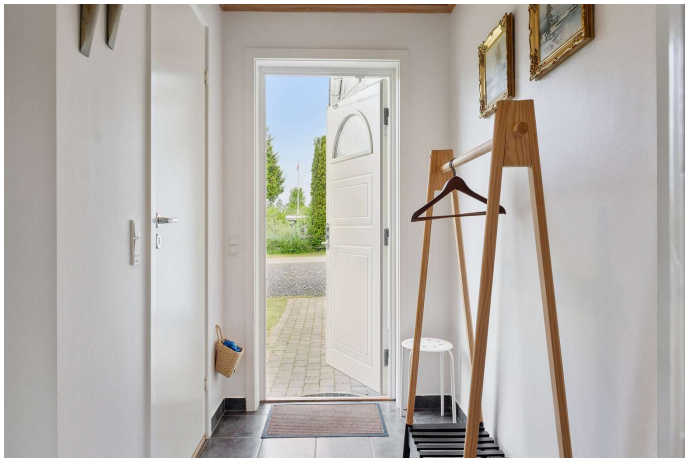
Adresse: Rylevej 10 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4729
Ejerudgift/md.: kr. 1.596

Dato: 28.10.2026



Bryggers



Gang



Luftfoto



Set fra haven



Set fra haven



Luftfoto

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Rylevej 10 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4729
Ejerudgift/md.: kr. 1.596

Dato: 28.10.2026



Set fra haven



Udendørs



Have



Område



Luftfoto



Luftfoto

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

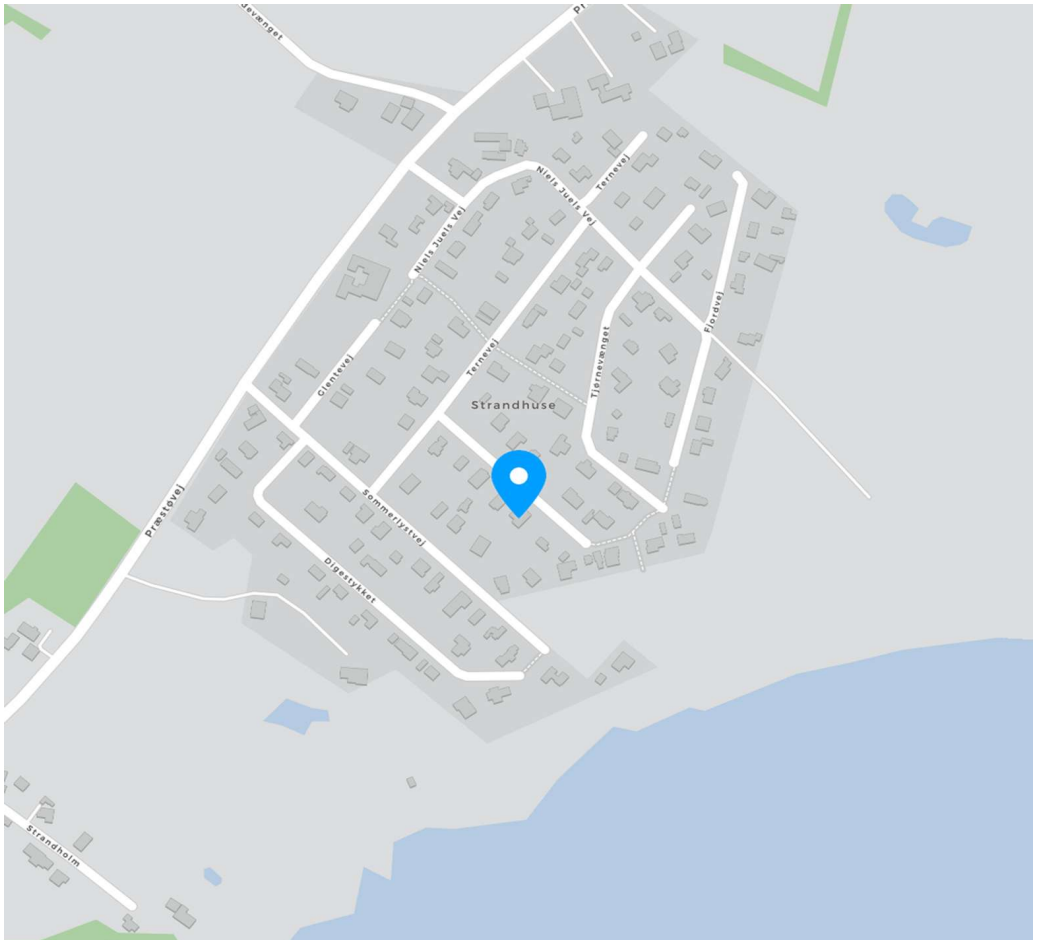
Adresse: Rylevej 10 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4729
Ejerudgift/md.: kr. 1.596

Dato: 28.10.2026



Alle plan (2x3)



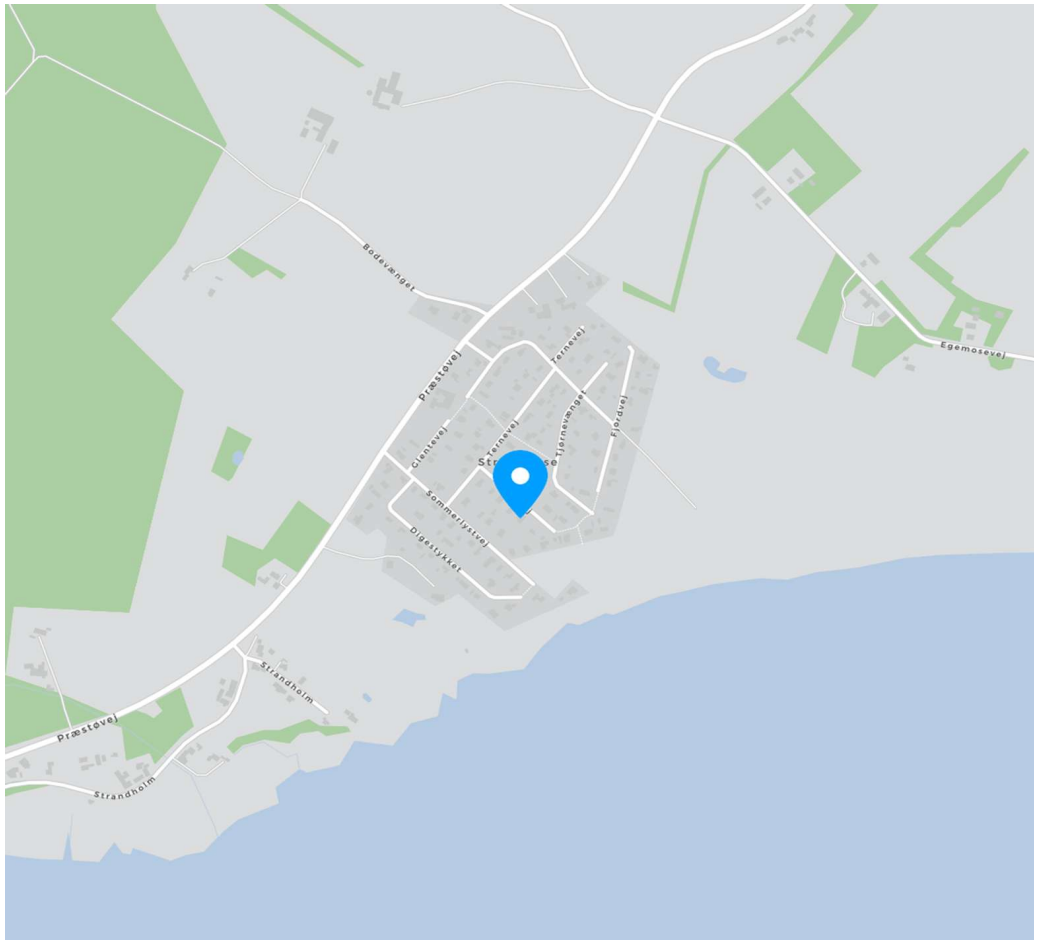
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

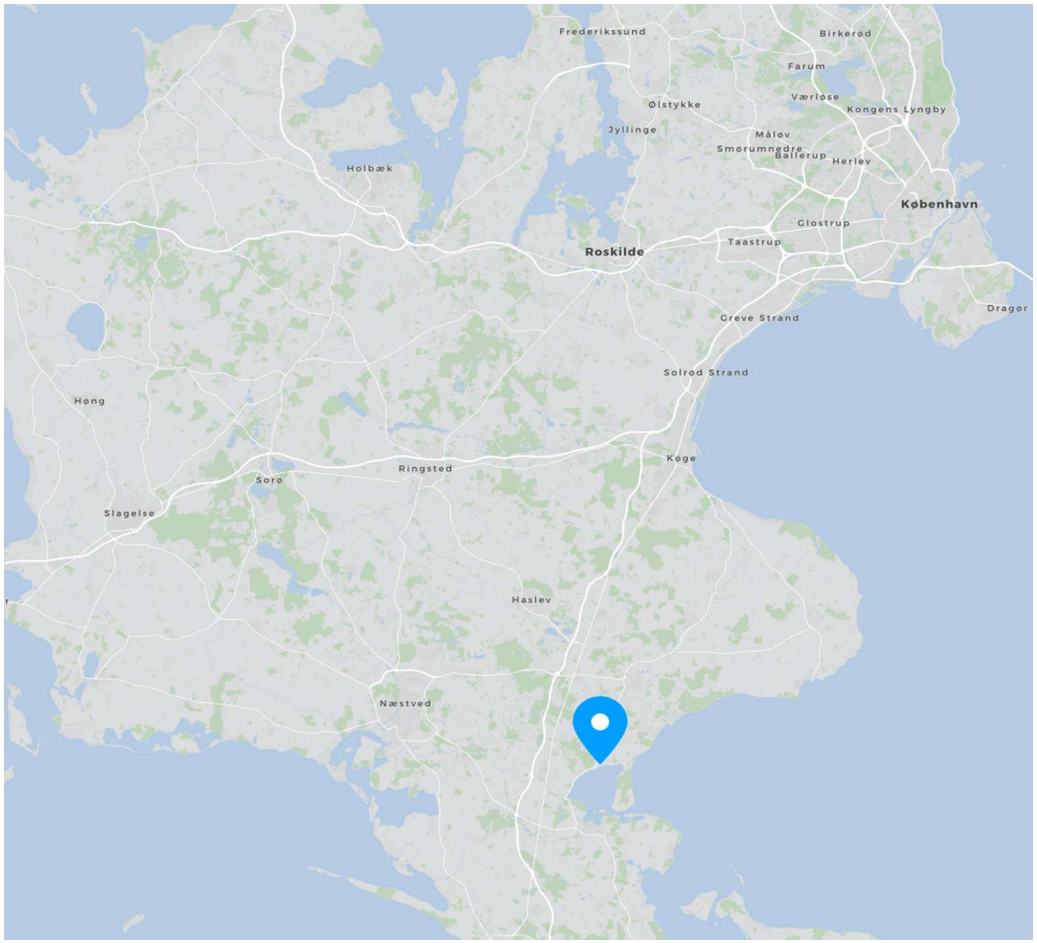
RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Rylevej 10 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4729
Ejerudgift/md.: kr. 1.596

Dato: 28.10.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Rylevej 10 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4729
Ejerudgift/md.: kr. 1.596

Dato: 28.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidsbolig
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	2fn Lindersvold Hgd., Roholte
BFE-nr.:	2587851
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.666.000
Grundværdi:	393.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.332.800
Grundlag for grundskyld:	314.400

Arealer**

Grundareal:	809 m²
Boligareal i alt:	98 m²

Øvrige arealer:

** 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: 21.08.1957 - Dok om færdselsret mv, jagtret mv
- Nr. 2: 01.05.1981 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
- Nr. 3: 11.10.1982 - Lokalplan nr. 400-1

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

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

Opvaskemaskine (AEG), Ovn (Gram, 2023), Kogeplade (Voss), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG), Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Rylevej 10 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4729
Ejerudgift/md.: kr. 1.596

Dato: 28.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til police.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Supplerende varmekilde: Varmepumpe (luft/luft)

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Rylevej 10 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 610-4729
Ejerudgift/md.: kr. 1.596

Dato: 28.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.797
Grundskyld	kr.	2.515
Renovation	kr.	2.887
Grundejerforening	kr.	1.200
Rottebekæmpelse	kr.	138
Tømningsbidrag	kr.	1.350
Husforsikring	kr.	4.266
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.153

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.605
I alt	kr.	1.815.255

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/kreditorskifte mv.
udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Rylevej 10 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe Kontantpris: kr. 1.795.000	Sagsnr.: 610-4729 Ejerudgift/md.: kr. 1.596	Dato: 28.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 4: hovedstol kr. 350.000 Nr. 5: hovedstol kr. 1.203.900 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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.

Annonce

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 2.569 solgte ejendomme og stadig med en markant høj sælgeranbefaling på boligsiden.dk