



REAL

Haugbøllevej 21, Haugbølle, 5900 Rudkøbing

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	210
Kontant	295.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.385	Grund m ²	3.250
Byggeår	1920	Energimærke	G

Sagsnr. **523-4664**

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: Haugbøllevej 21, Haugbølle, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 295.000

Sagsnr.: 523-4664
Ejerudgift/md.: kr. 1.385

Dato: 12.10.2026



Skøn landejendom med stort potentiale på Langeland

Mellem Rudkøbing og Humble med udsigt over marker finder man denne mulighedsrige ejendom, som med sin størrelse, charme og gode grundareal giver fine muligheder for den rette køber. Her får man hele 210 m² bolig fordelt med 140 m² i stueplan og yderligere 70 m² på 1. sal, hvilket giver god plads til både familieliv, hobbyer og forskellige indretningsønsker. Ejendommen byder på en herskabelig stemning med højt til loftet og trægulve i flere af rummene, som er med til at understrege boligens oprindelige karakter og charme. Her er tale om en bolig, hvor man tydeligt fornemmer mulighederne, men samtidig må forvente, at der skal arbejdes med ejendommen. Køkken og badeværelse er af ældre dato, og boligen trænger generelt til en kærlig hånd. Til gengæld får man netop muligheden for at skabe et hjem efter egne ønsker og sætte sit helt eget præg på både indretning og materialevalg.

Ejendommen ligger på en stor grund på hele 3.250 m², som giver god plads omkring boligen og mange muligheder for at indrette udearealerne efter behov og ønsker. Hertil kommer god udhusplads samt garage, som giver gode muligheder for opbevaring, værksted, hobbyaktiviteter eller plads til biler og andet.

Beliggenheden mellem Rudkøbing og Humble giver samtidig en fin kombination af landlig beliggenhed og kortere afstand til byernes faciliteter, indkøb, skole og øvrige tilbud.

Mulighed for at benytte ejendommen som flexbolig.

En spændende ejendom for dig, der søger god plads, charme og et projekt med mulighed for at skabe noget helt personligt på Langeland.

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: Haugbøllevvej 21, Haugbølle, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 295.000

Sagsnr.: 523-4664
Ejerudgift/md.: kr. 1.385

Dato: 12.10.2026



Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Soveværelse

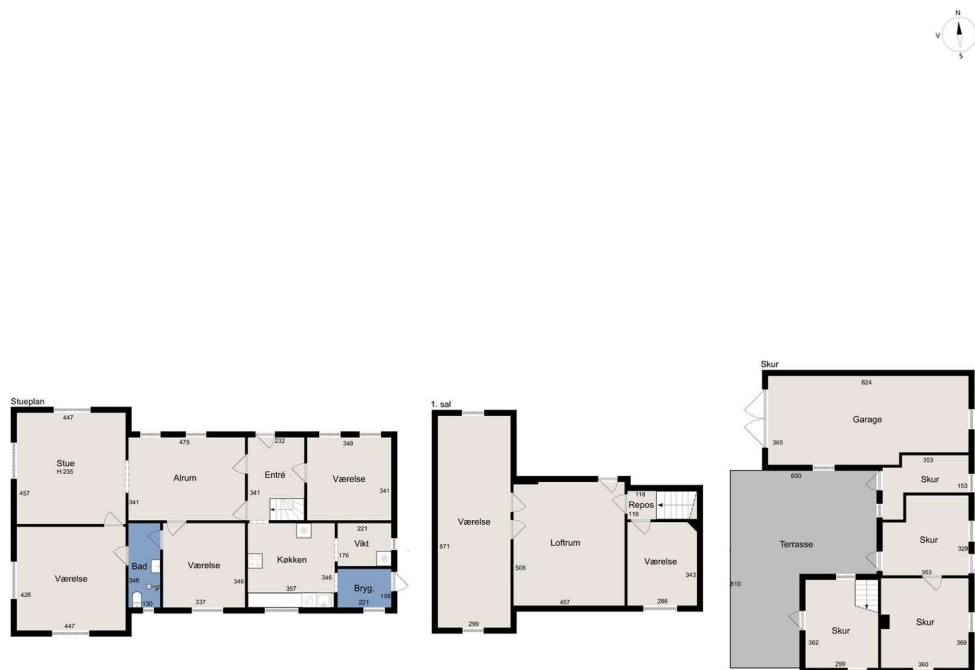


Badeværelse

Adresse: Haugbøllevej 21, Haugbølle, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 295.000

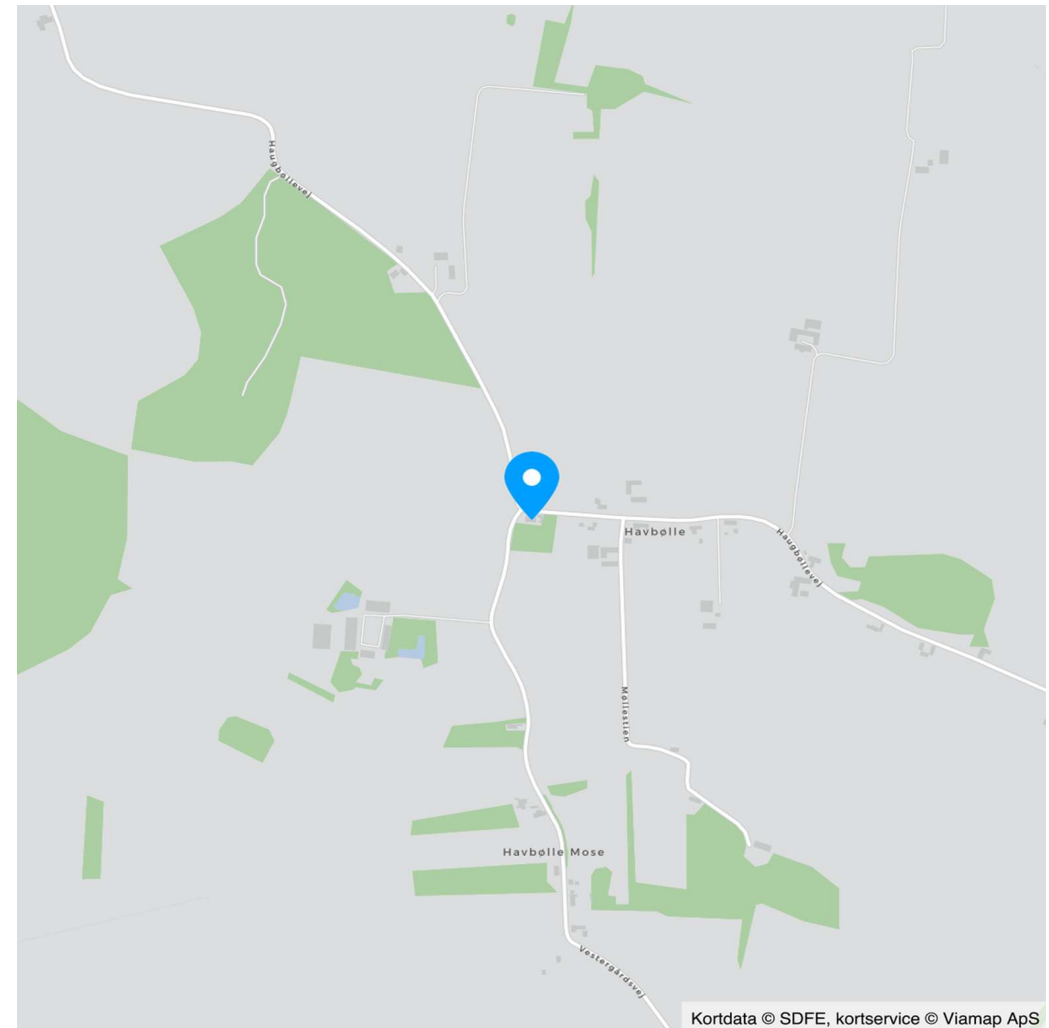
Sagsnr.: 523-4664
Ejerudgift/md.: kr. 1.385

Dato: 12.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)





Adresse: Haugbøllevvej 21, Haugbølle, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 295.000

Sagsnr.: 523-4664
Ejerudgift/md.: kr. 1.385

Dato: 12.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Langeland
Matr.nr.: 35b Havbølle By, Humble
BFE-nr.: 3073159
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1920

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 466.000
Grundværdi: 140.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 372.800
Grundlag for grundskyld: 112.000

Arealer**

Grundareal: 3.250 m²
Boligareal i alt: 210 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 15 m²
Garage: 30 m²
Udhus: 35 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: 04.12.1946 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 29.08.1997 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2A
- Nr. 3: 09.01.1998 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 1A

Tilbehør:

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

Komfur, Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Haugbøllevvej 21, Haugbølle, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 295.000

Sagsnr.: 523-4664
Ejerudgift/md.: kr. 1.385

Dato: 12.10.2026

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: Afventer oplysninger fra sælger

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-/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 uved-
kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af
ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Bevaringsværdi

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 2

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 136.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for
brand"

Energimærkning: Energimærke G



Adresse: Haugbøllevvej 21, Haugbølle, 5900 Rudkøbing
 Kontantpris: kr. 295.000

Sagsnr.: 523-4664
 Ejerudgift/md.: kr. 1.385

Dato: 12.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.901	Kontantpris	kr.	295.000
Grundskyld	kr.	1.366	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.650
Forsikring, anslået	kr.	8.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.250
Renovation, anslået	kr.	4.000	I alt	kr.	305.900
Andre off. afgifter, anslået	kr.	150	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, anslået	kr.	700			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	16.618		

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 1.745 md. / 20.934 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.359 md. / 16.306 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Haugbøllevvej 21, Haugbølle, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 295.000

Sagsnr.: 523-4664
Ejerudgift/md.: kr. 1.385

Dato: 12.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget 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.

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 bolignak.

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.