



REAL

Jens Winthers Vej 31, 5900 Rudkøbing

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	125
Kontant	1.350.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.480	Grund m ²	474
Byggeår	1935	Energimærke	E

Sagsnr. **523-4513**

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

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

Dato: 08.04.2026



Flot og velholdt villa i 3 plan – midt i hyggelige Rudkøbing

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: 08.04.2026



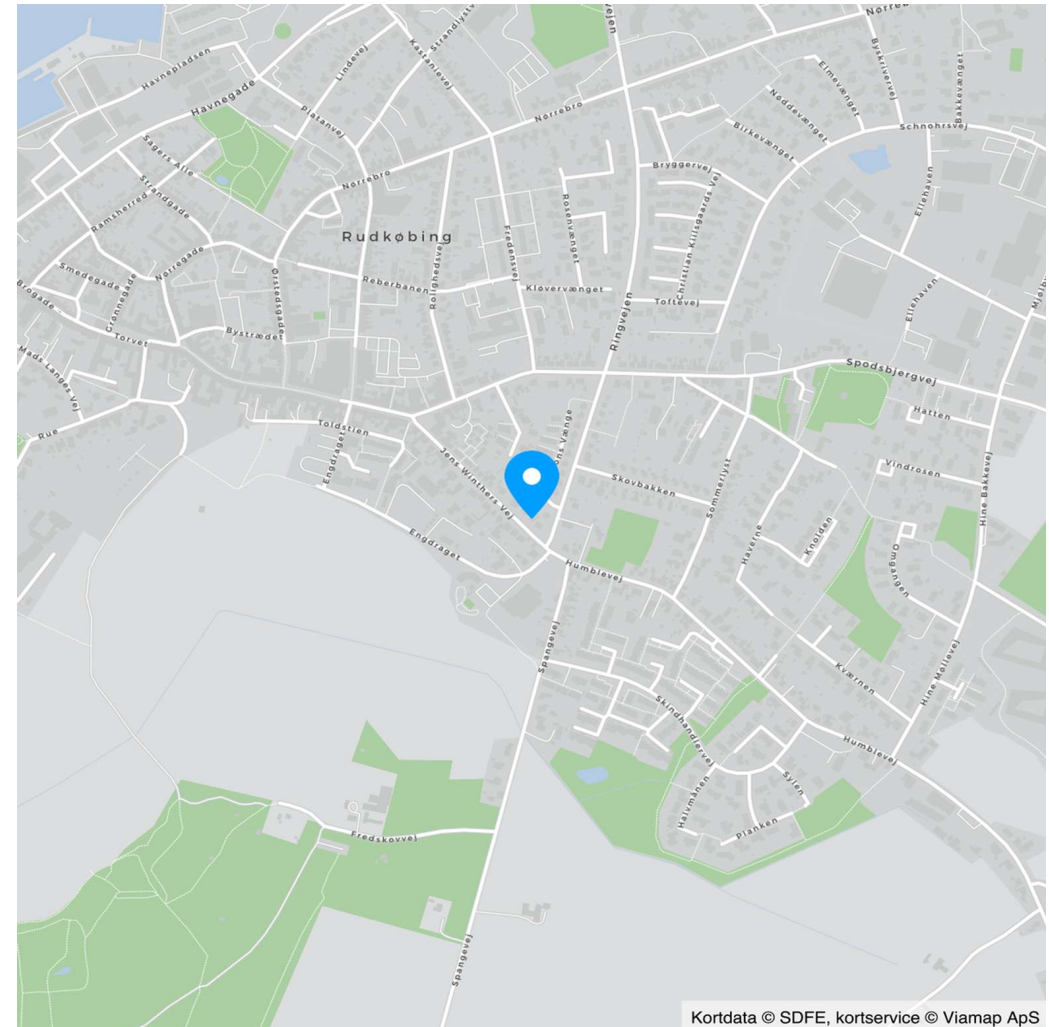
Adresse: Jens Winthers Vej 31, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 1.350.000

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

Dato: 08.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar





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

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

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Langeland
Matr.nr.:	2iø Rudkøbing Markjorder
BFE-nr.:	5489829
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal:	474 m ²
Boligareal i alt:	125 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.

* 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: 15.06.1927 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 15.06.1927 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 14.09.1964 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 4: 10.03.1969 - Dok om oversigt mv

Planer

Kommuneplan 1.B.8 - Jens Winthers Vej

Tilbehør:

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

logik kølefryseskab, emhætte, Electrolux komfur med keramisk kogeplade, Gram opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

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

Dato: 08.04.2026

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.800 Forbrug: 0 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E

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.

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: 08.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.096	Kontantpris	kr.	1.350.000
Grundskyld	kr.	2.001	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Renovation	kr.	4.012	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Andre off afgifter, anslået	kr.	150	I alt	kr.	1.367.596
Skorstensfejer, anslået	kr.	700	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.	6.804			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.763			

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 7.427 md. / 89.127 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.892 md. / 70.708 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: 25.03.2026

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

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

Dato: 08.04.2026

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:

Ingen gæld udenfor købesummen

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.