

REAL



Vindebæk Strandvej 4, Vindebæk, 4792 Askeby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	110
Kontant	2.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.954	Grund m ²	10.000
Byggeår	1860	Energimærke	F

Sagsnr. **611-3622**

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro ApS

Storegade 23 / 4780 Stege / Tlf. +45 72170772 / www.realmaeglerne.dk/stege

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: Vindebæk Strandvej 4, Vindebæk, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 611-3622
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 09.04.2026



Flexbolig på Vestmøn

Naturskønt beliggende på Vestmøn!

Unikt beliggende landejendom på skønne Vestmøn – helt fritliggende for enden af en blind markvej og med udsigt til Østersøen.

Her får du et charmerende stuehus i ét plan omgivet af ca. 10.000 m² grund med masser af plads og ro.

Ejendommen ligger midt i naturskønne omgivelser tæt på både vand og Fanefjord Skov.

Stedet emmer af idyl og rummer mange muligheder – både til hobby, naturnydelse og udvikling.

Perfekt som flexbolig og et attraktivt alternativ til sommerhuset.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage, kontakt os på telefon 72170772 for en aftale.

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: Martin Ryberg



Adresse: Vindebæk Strandvej 4, Vindebæk, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 611-3622
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 09.04.2026

Naturskøn landejendom med udsigt til Østersøen – idyllisk beliggenhed på Vestmøn

På det eftertragtede Vestmøn, tæt på Østersøens kyst og de majestætiske omgivelser ved Fane-fjord Skov, udbydes nu denne unikke og særdeles velbeliggende landejendom. Ejendommen ligger for enden af en blind markvej – helt ugeneret og med en storslået udsigt over landskabet og vandet. Her får du en sjælden mulighed for at sikre dig drømmebeliggenheden.

Grunden udgør 10.000 m² og omkranser ejendommen med masser af luft, natur og udviklingsmuligheder. Her er god plads til at skabe en stor have, plads til leg eller til at etablere et mindre dyrehold.

Stuehuset er opført i ét plan og fremstår generelt i god stand – primært med ældre indretning, som giver mulighed for at sætte sit eget præg. Planløsningen byder på entré med adgang til soveværelse, gæsteværelse samt opholds- og spisestue med charmerende trægulve. Køkkenet er et hyggeligt spisekøkken med klinkegulve og gulvvarme. Dertil kommer bryggers med klinkegulv samt badeværelse med bruseniche.

De tilhørende staldlænger er af ældre dato og indeholder båse til dyr. Den nyeste længe er solid og byder på mange muligheder – oplagt til kreative eller pladskrævende hobbyer, værksted, atelier eller opbevaring af maskiner og køretøjer.

Hele stedet emmer af idyl, ro og natur. Beliggenheden giver dig samtidig muligheden for, hvis ønsket, at opføre netop dit drømmehus på landet – med udsigt til Østersøen, masser af privatliv og en sjældent fredfyldt atmosfære. Et naturrigt fristed, hvor man virkelig kan lade op.

Ejendommen er oplagt som flexbolig og kan være et attraktivt alternativ til et sommerhus – et sted hvor livet kan leves i roligt tempo, tæt på hav, skov og åbne vidder.

RealMæglerne Ryberg & Thorsbro fremviser alle ugens dage, kontakt os på telefon 72170772 for en aftale.

Adresse: Vindebæk Strandvej 4, Vindebæk, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 611-3622
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 09.04.2026



Køkken



Stue



Køkken



Køkken



Stue



Spisestue

Adresse: Vindebæk Strandvej 4, Vindebæk, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 611-3622
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 09.04.2026



Spisestue



Spisestue



Badeværelse



Køkken



Bryggers



Soveværelse

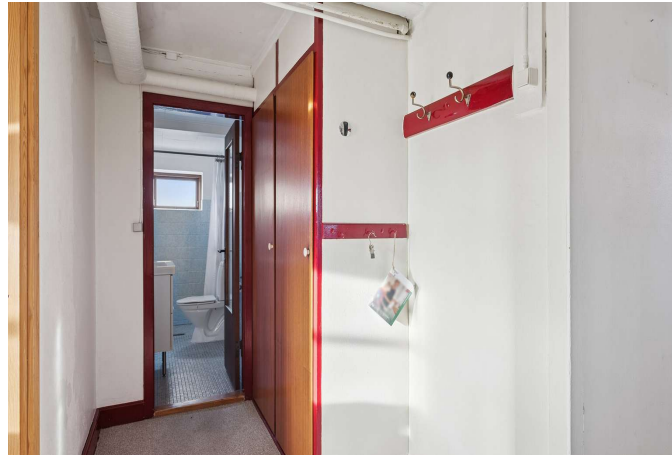
Adresse: Vindebæk Strandvej 4, Vindebæk, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 611-3622
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 09.04.2026



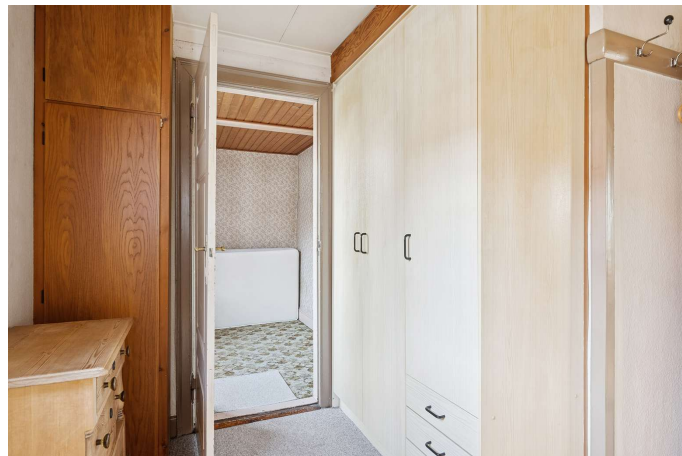
Gang



Gang



Gang



Gang



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Vindebæk Strandvej 4, Vindebæk, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 611-3622
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 09.04.2026



Luftfoto



Set fra vejen



Luftfoto



Luftfoto



Set fra vejen



Luftfoto

Adresse: Vindebæk Strandvej 4, Vindebæk, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 611-3622
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 09.04.2026



Udsigt



Set fra vejen



Set fra vejen



Set fra haven



Omgivelser



Stald

Adresse: Vindebæk Strandvej 4, Vindebæk, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 611-3622
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 09.04.2026



Stald



Udendørs



Luftfoto

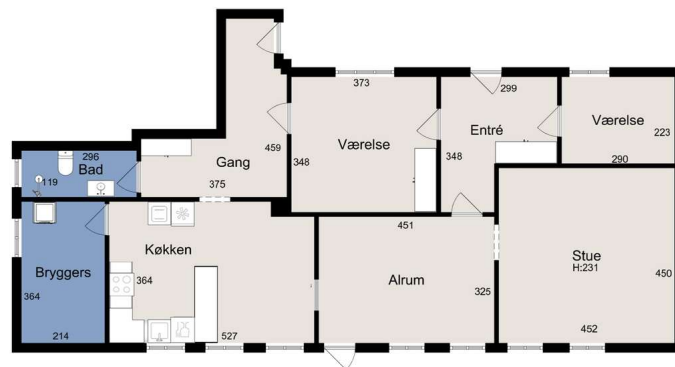


Luftfoto

Adresse: Vindebæk Strandvej 4, Vindebæk, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.895.000

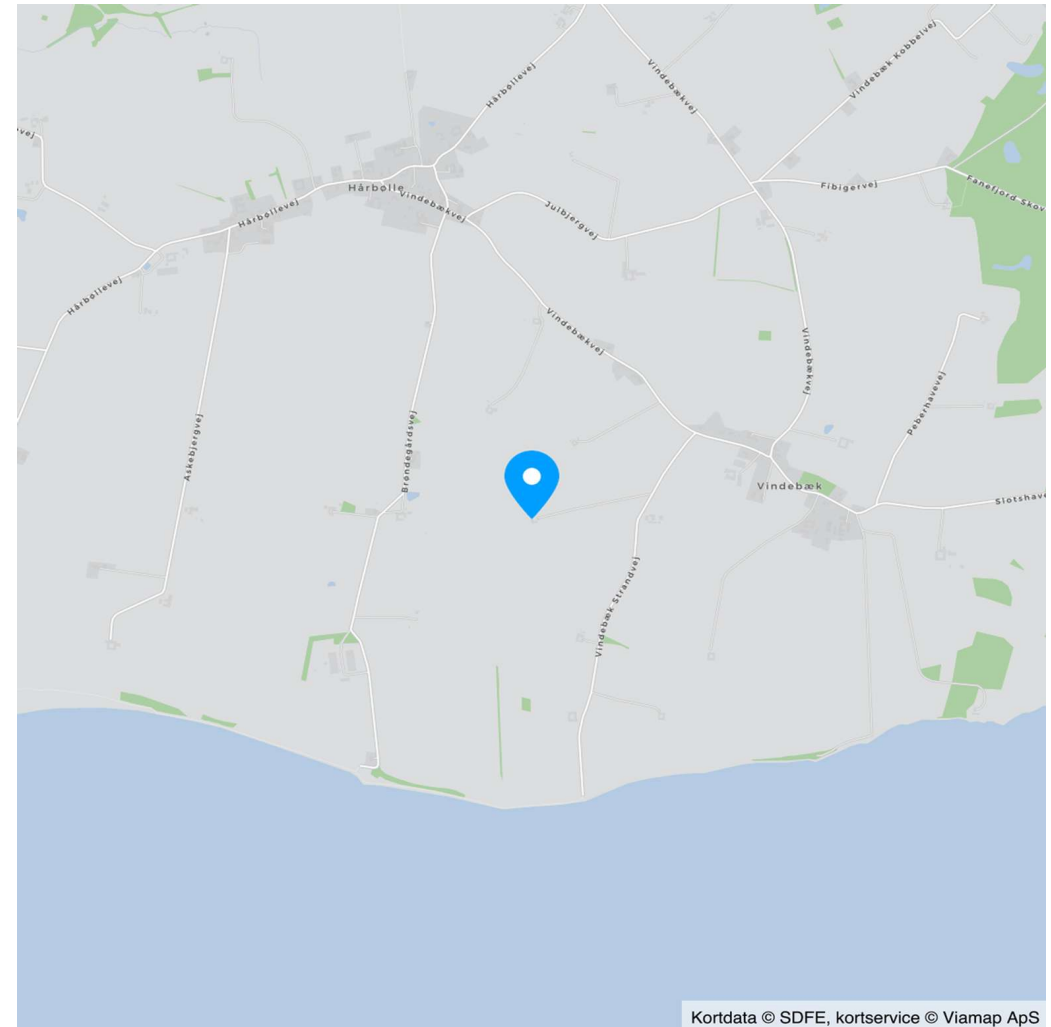
Sagsnr.: 611-3622
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 09.04.2026



Vejledende tegning uden ansv.

Alle plan (2x3)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Vindebæk Strandvej 4, Vindebæk, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 611-3622
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vordingborg
Matr.nr.: 4c Vindebæk By, Fanefjord
BFE-nr.: 8989507
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat vej
Kloak: Anden type afløb
Varmeinstallation: Oliefy
Opført/ombygget år: 1860

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 3.295.000
Grundværdi: 2.000.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.636.000
Grundlag for grundskyld: 1.600.000

Arealer**

Grundareal: 10.000 m²
Boligareal i alt: 110 m²
Øvrige arealer:
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 160 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 100 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 220 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 120 m²
Carport: 25 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: 24.04.1876 - Dok om færdselsret mv, Vedr 9e,9g
- Nr. 2: 08.01.1941 - Dok om byggelinier mv, Vedr 9e,9g
- Nr. 3: 14.09.1955 - Dok om byggelinier mv, Vedr 9e,9g
- Nr. 4: 27.04.1983 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 4c,9e,9g
- Nr. 5: 12.08.2003 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Ej til hinder for prioritering

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab, gas kogeplade, emhætte, ovn, opvaskemaskine, vaskemaskine. Sælger indestår ikke for funktionsdygtigheden af de medfølgende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vindebæk Strandvej 4, Vindebæk, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 611-3622
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Kundecenter Landbrug

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 49.300 Forbrug: 3.520 liter

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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"

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Vindebæk Strandvej 4, Vindebæk, 4792 Askeby
 Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 611-3622
 Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.444	Kontantpris	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	21.600	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation, anslået	kr.	3.600	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.692
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	I alt	kr.	2.925.942
Skorstensfejning, anslået	kr.	750	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, anslået	kr.	7.900			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	47.444		

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.861 md. / 190.327 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.599 md. / 151.189 år v/27,32 %

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: Vindebæk Strandvej 4, Vindebæk, 4792 Askeby
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 611-3622
Ejerudgift/md.: kr. 3.954

Dato: 09.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Ophævelse af landbrugspligt - under udstykning. Forbehold for ejendomsvurdering og ejendomsskat/ejendomsværdiskat
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under udstykning fra en landbrugsejendom. Udstykningssagen er endnu ikke afsluttet, men det forventes at ejendommens areal godkendes med 10.000 m². Eftersom ejendommen nedbringes til et areal under 2 ha, og eftersom ejendommen er forsynet med beboelsesbygning, vil landbrugspligten bortfalde automatisk i forbindelse med endt udstykning. Som følge heraf foreligger der endnu ikke en særskilt offentlig ejendomsvurdering. Vurderingen er derfor skønsmæssigt fastsat til kontantprisen på kr. 3.295.000, hvoraf grundværdi udgør kr. 2.000.000. Idet den særskilte offentlige vurdering kan afvige fra det i salgsoptstillingen anslåede, kan brutto/nettoydelser ligeledes afvige fra det i salgsoptstillingen anførte. Vurderingsstyrelsens endelige værdier og opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Olietank lovlig - Skal senere sløjfes

Køber er gjort opmærksom på, at der forefindes en overjordisk lovlig olietank på ejendommen, som skal sløjfes senest i år 2038 i i henhold til reglerne i olietankbekendtgørelsen.

Olietank - allerede sløjfet

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til BBR og ejendomsdatarapporten forefindes en allerede afblændet nedgravet olietank på ejendommen.

Olietank - allerede sløjfet

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til BBR og ejendomsdatarapporten forefindes en overjordisk dieseltank, som ikke er i drift, på ejendommen.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 5, jf. FBB.

At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

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

RealMæglerne Ryberg og Thorsbro, Møn

Én af de vigtigste faktorer når en ejendom skal sælges er kendskabet til det marked der opereres i. Vi kender øen som vores egen bukselomme og tilsammen har vi mere end 40 års erfaring at trække på.

Det betyder for dig, at du trygt kan overlade din bolighandel til os - hvad enten du skal købe eller sælge.

Ønsker du en uforpligtende salgsvurdering eller er du på udkig efter en bestemt type ejendom, så er du meget velkommen til at kontakte os alle ugens dage mellem 8-22 på telefon 7217 0772.