



**REAL**

## Vindbyholtvej 23B, 4640 Faxe

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>146</b> |
| Kontantpris      | <b>1.195.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.433</b>         | Grund m2    | <b>789</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1926/1971</b>     | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **610-4479**

**RealMæglerne** Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. 55991417 / [www.realmaeglerne.dk/præstø](http://www.realmaeglerne.dk/præstø)



## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vindbyholtvej 23B, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4479  
Ejerudgift/md.: kr. 1.433

Dato: 30.01.2026



### Beskrivelse:

#### CHARMERENDE BONDEHUS MED FLOT MARKUDSIGT

Træd indenfor i denne charmerende og velholdte villa på Vindbyholtvej 23B, hvor sjæl og komfort mødes i skøn harmoni. Med et boligareal på 146 m<sup>2</sup> tilbyder denne villa en kombination af historisk charme fra byggeåret 1926 og nutidig bekvemmelighed takket være renoveringen i 2014. Hjemmet er nemlig nænsomt istandsat, og sidenhen er der kommet nye gavle i 2024 og en luft-til-vand-varmepumpe i 2023.

Ejendommens beliggenhed er et kapitel for sig med den flotte udsigt over marker og skov, hvilket I vil opleve, når I opholder jer på grunden, mens førstesalen og altanen sikrer et smukt kig til vandet i klart vejr. Udover den rummelige have byder området også på masser af naturoplevelser med utallige vandruter samt en kort afstand til Feddet Strand og Præstø Fjord.

Indendørs har boligen en spændende planløsning med mange fine detaljer. Det åbne køkken fra 2014 er et behageligt samlingspunkt med moderne faciliteter og et hyggeligt design. De to lyse stuer tilføjer derudover god plads til rare stunder med familie og venner.

I stueetagen finder I også et badeværelse og et bryggers samt en trappeopgang til førstesalen, som består af to værelser. Det ene har udgang til den føromtalt altan, hvorfra I kan nyde udsynet til de landlige omgivelser.

I skal blot gå omkring et kvarters tid, før I når til Feddet og fjorden, hvilket understreger den naturskønne placering. Samtidig er Vindbyholt kendt for sit aktive lokalsamfund, hvor fællesspisning, klubaktiviteter og diverse andre arrangementer skaber en stærk samhørighed blandt beboerne. Her får I således muligheden for at blive en del af et varmt og imødekommende naboskab, samtidig med at I har omtrent syv kilometer til Faxe Ladeplads, hvor I finder Hylleholt Skole, indkøb og togstation.

### 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



Adresse: Vindbyholtvej 23B, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4479  
Ejerudgift/md.: kr. 1.433

Dato: 30.01.2026





Adresse: Vindbyholtvej 23B, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4479  
Ejerudgift/md.: kr. 1.433

Dato: 30.01.2026





Adresse: Vindbyholtvej 23B, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4479  
Ejerudgift/md.: kr. 1.433

Dato: 30.01.2026





Adresse: Vindbyholtvej 23B, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4479  
Ejerudgift/md.: kr. 1.433

Dato: 30.01.2026





Adresse: Vindbyholtvej 23B, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4479  
Ejerudgift/md.: kr. 1.433

Dato: 30.01.2026





Adresse: Vindbyholtvej 23B, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4479  
Ejerudgift/md.: kr. 1.433

Dato: 30.01.2026





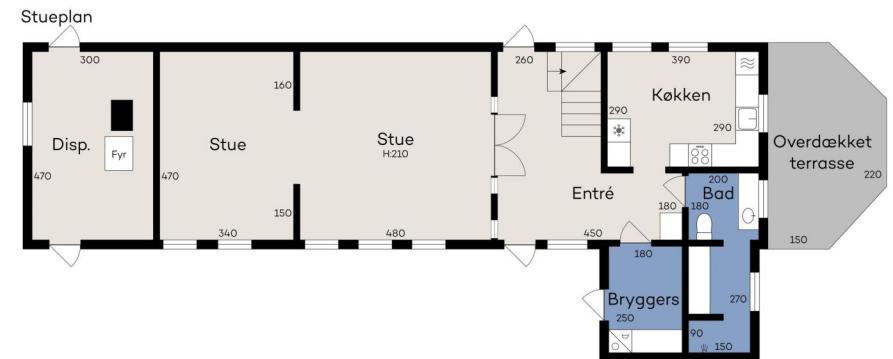
Adresse: Vindbyholtvej 23B, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4479  
Ejerudgift/md.: kr. 1.433

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



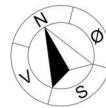
Vejledende tegning uden ansvar



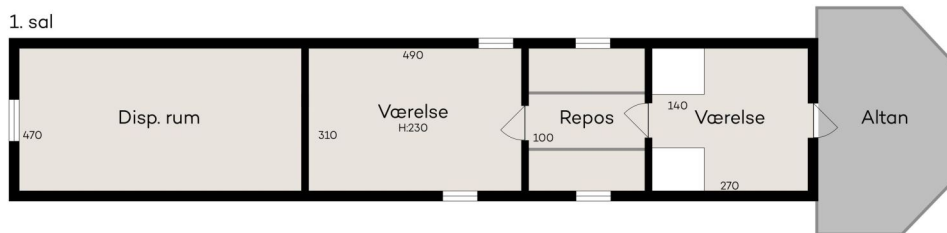
Adresse: Vindbyholtvej 23B, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4479  
Ejerudgift/md.: kr. 1.433

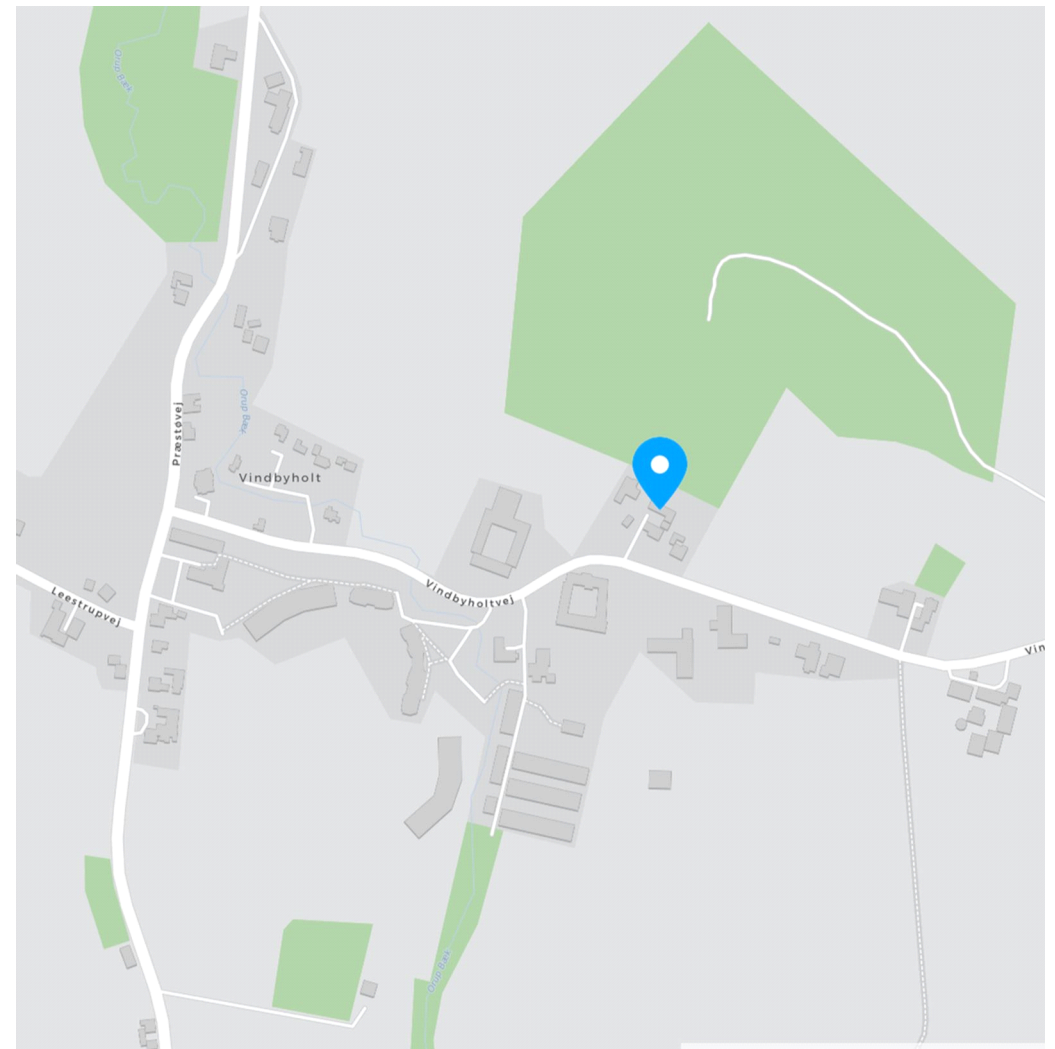
Dato: 30.01.2026



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

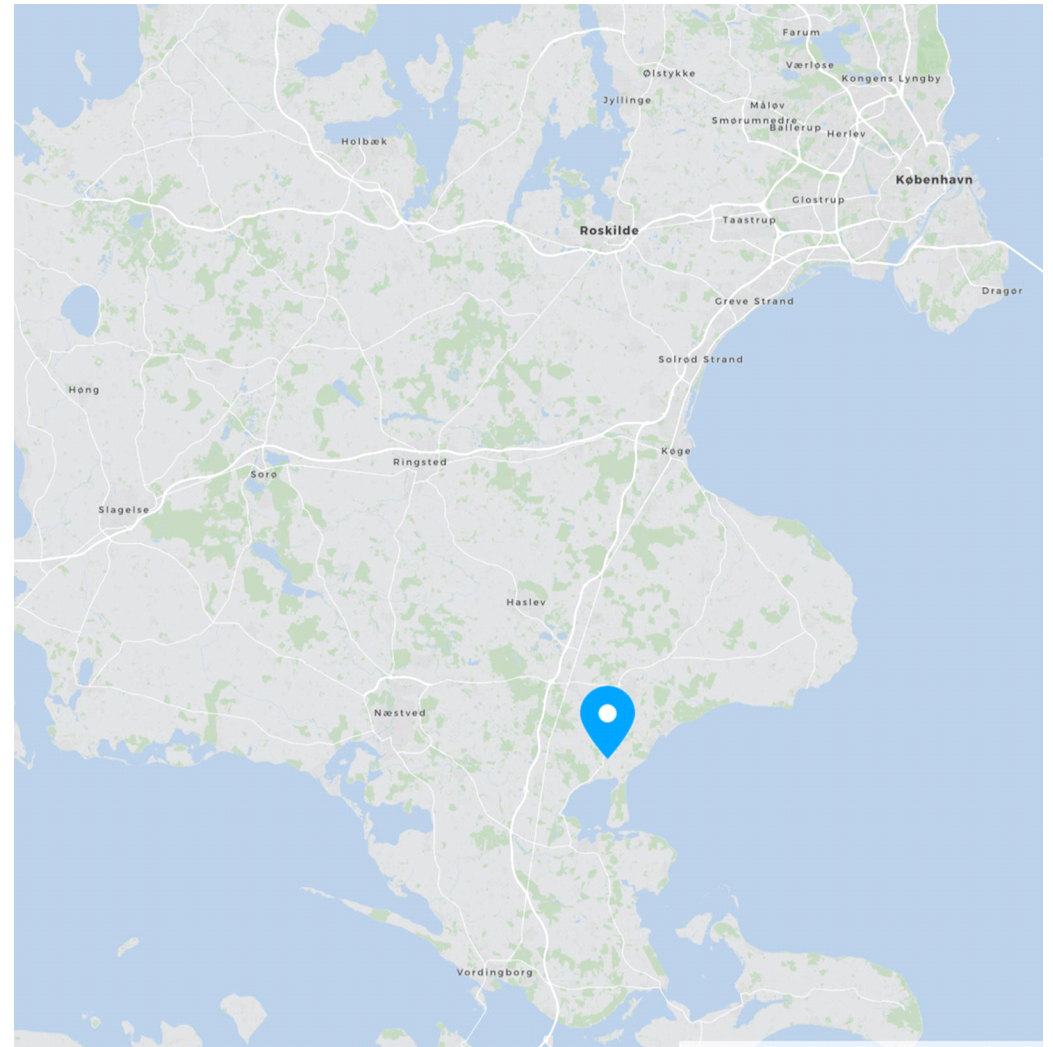
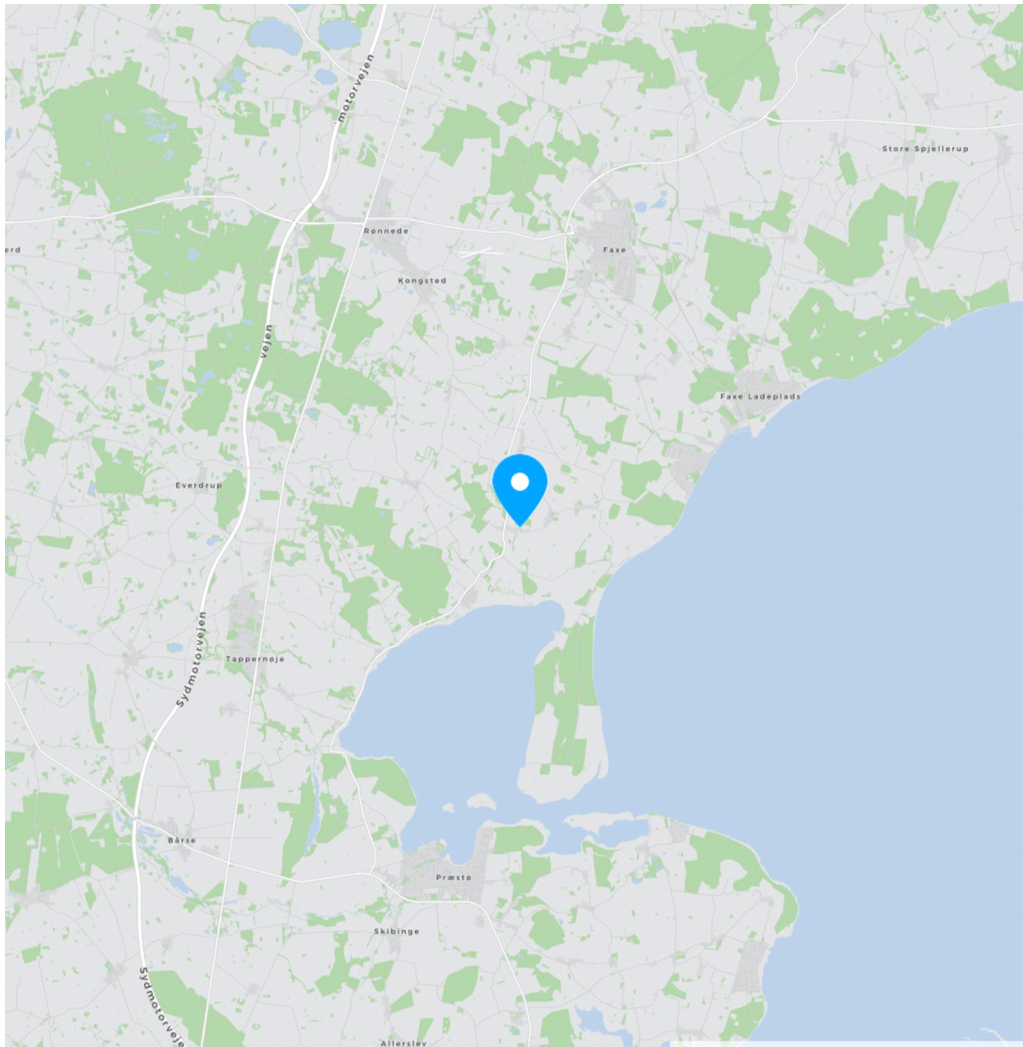




Adresse: Vindbyholtvej 23B, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4479  
Ejerudgift/md.: kr. 1.433

Dato: 30.01.2026







Adresse: Vindbyholtvej 23B, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4479  
Ejerudgift/md.: kr. 1.433

Dato: 30.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.              |
| Må benyttes til:    | Beboelse                   |
| Kommune:            | Faxe                       |
| Matr.nr.:           | 2 p Vindbyholt By, Roholte |
| BFE-nr.:            | 2588379                    |
| Zonestatus:         | Landzone                   |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg |
| Vej:                | Fælles privat              |
| Kloak:              | Offentlig                  |
| Varmeinstallation:  | Varmepumpe                 |
| Opført/ombygget år: | 1926/1971                  |

##### **Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Grundareal:                | 789 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 146 m <sup>2</sup> |
| - heraf udnyttet tagetage: | 36 m <sup>2</sup>  |

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Øvrige arealer: |                   |
| Udhus:          | 12 m <sup>2</sup> |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på  
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 02.01.1969 lbnr. 23-27 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv,  
Vedr 1A,1AD Filnavn: 27\_K\_456

Kommuneplan - Faxe Kommuneplan 2021-2033  
Kommuneplan - Vindbyholt  
Kommuneplan - Planstrategi  
Kommuneplan - Lokal Agenda 21 strategi  
Kommuneplan - Planstrategi 2016 - Faxe Kommune  
Kommuneplan - Temaplanstrategi 2017 Turisme  
Kommuneplan - Planstrategi 2020  
Kommuneplan - Planstrategi 2023

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.056.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 571.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 844.800 kr.   |
| Grundlag for grundskyld:     | 456.800 kr.   |

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
AEG ovn, Siemens opvaskemaskine, IKEA køle/fryseskab, IKEA kogeplade, Bosch vaskemaskine, Whirlpool tørretumbler og  
Vaillant luft/vand varmpumpe.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.





Adresse: Vindbyholtvej 23B, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4479  
Ejerudgift/md.: kr. 1.433

Dato: 30.01.2026

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til police.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:  
Forsikringsselskab: Lokal Forsikring G/S  
Særlige forhold ved forsikringen:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.200 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

**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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

**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.

**Varmeplan**

Køber er særskilt gjort opmærksom på og accepterer, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende i et område, hvor der foreligger varmeplaner.

**Landsplandirektiv "Udviklingsområder"**

Køber er særskilt gjort opmærksom på og accepterer, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende indenfor et udviklingsområde.

**Grundvand - Drikkevandsinteresser**

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapport er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

**Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer**

Køber er særskilt gjort opmærksom på, at der på ejendommen jf. ejendomsdatarapport er registreret fortidsmindebeskyttelseslinjer.



Adresse: Vindbyholtvej 23B, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4479  
Ejerudgift/md.: kr. 1.433

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|-------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 4.308  | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 1.195.000 |
| Grundskyld        | kr. | 3.654  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 13.899    |
| Husforsikring     | kr. | 5.398  | Tinglysningsskødet               | kr. | 9.050     |
| Renovation        | kr. | 3.683  | I alt                            | kr. | 1.217.949 |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 155    |                                  |     |           |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

17.199

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.460 md./ 77.515 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.269 md./ 63.223 år v/24,50%  
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.01.2026  
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Ingen.

**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: Vindbyholtvej 23B, 4640 Faxe  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 610-4479  
Ejerudgift/md.: kr. 1.433

Dato: 30.01.2026

**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:**

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

| Långiver/art                  | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP  | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|-------------------------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/3% Obligationslån | Obligationslån  | 721.312  | 721.312      | 686.343       | DKK              | 3                  | 44.294        | 27,50        | 4,13 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Nej**

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 har vi benyttet et slogan: "Sydsjællands mest personlige ejendomsmægler". År efter år fastholder vi et højt tempo til glæde for både købere og sælgere. Vi har nu rundet 2.529 solgte ejendomme og bibeholder stadig en markant høj anbefaling blandt sælgerne på boligsiden.dk.