



REAL

Rylevej 14, Mosebølle, 4640 Faxe

| | | | |
|------------|---------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Fritidsbolig | Bolig m ² | 67 |
| Kontant | 2.895.000 | Værelser | 4 |
| Ejerudgift | 1.949 | Grund m ² | 903 |
| Byggeår | 2003 | | |

Sagsnr. **610-4727**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / www.realmæglerne.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 14, Mosebølle, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4727
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 03.06.2026



MODERNE FRITIDSHUS - PANORAMA VANDUDSIGT

I et fredeligt og naturskønt område nord for Præstø ligger dette velholdte fritidshus fra 2003. Her venter jer 67 veludnyttede kvadratmeter, der er skabt med fokus på lys og samvær. Husets helt store trækplaster er den uforstyrrede panoramaudsigt over kysten og vandet, og særligt fra den delvist overdækkede terrasse nyder I udsynet til fulde.

Beliggenheden ved Mosebølle Strandhuse og Præstø Fjord er præget af kystnær natur og udsigten til vandet, som konstant skifter karakter med vejret og årstiderne. Fra huset har I en kort gåtur ned til et fællesareal og en lang badebro, hvor I nemt kan tage en dukkert eller blot nyde synet af kystlinjen. Naturen og den fine sandstrand ved Feddet er også en del af nærområdet, og endelig er der en overkommelig afstand til indkøbsmuligheder og andre fornødenheder i Præstø, Faxe og Faxe Ladeplads. Endda motorvejen er let tilgængelig.

Huset fremstår skarpt og klassisk med smukt malede træfacader og hvide detaljer. Grunden grænser op til det åbne landskab, og store glaspartier åbner facaden mod vandet, så udsigten udnyttes bedst muligt. Haven er anlagt med en nem græsplæne og et pragtfuldt terrassemiljøet omkring huset gør det muligt at flytte sig efter solen.

På grunden finder I også et hyggeligt "gæsteanneks" på omkring 12 kvadratmeter og et udhus.

Inden døre er beboelsen centreret omkring det lyse og højloftede køkkenalrum, hvor I får plads til samvær på tværs af aktiviteter. Køkkenet er tidløst og funktionelt, og i stuen sørger en luft-til-luft varmepumpe for varme på kølige dage. Dernæst byder planløsningen på to værelser, entre/gang samt et flot badeværelse med bruseniche. Der er naturligvis også mulighed for fiber-forbindelse.

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: Kim K Pedersen

Adresse: Rylevej 14, Mosebølle, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4727
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 03.06.2026



Køkken alrum



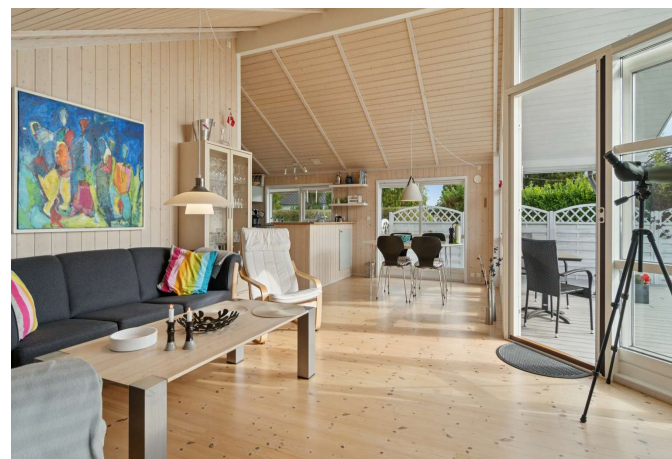
Køkken alrum



Køkken alrum



Alrum og stue



Stue



Stue

Adresse: Rylevej 14, Mosebølle, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4727
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 03.06.2026



Stue



Soveværelse



Værelse



Badeværelse



"Anneks/gæsteværelse"



Panorama vandudsigt

Adresse: Rylevej 14, Mosebølle, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4727
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 03.06.2026



Panorama vandudsigt



Skønt grønt fællesareal med badebro



Badebroen



Fritidshus



Fritidshus med terrasse



Fritidshus med terrasse

Adresse: Rylevej 14, Mosebølle, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4727
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 03.06.2026



Fritidshus



Terrassemiljø



Luftfoto



Luftfoto



Dronefoto af Mosebølle Strandhuse



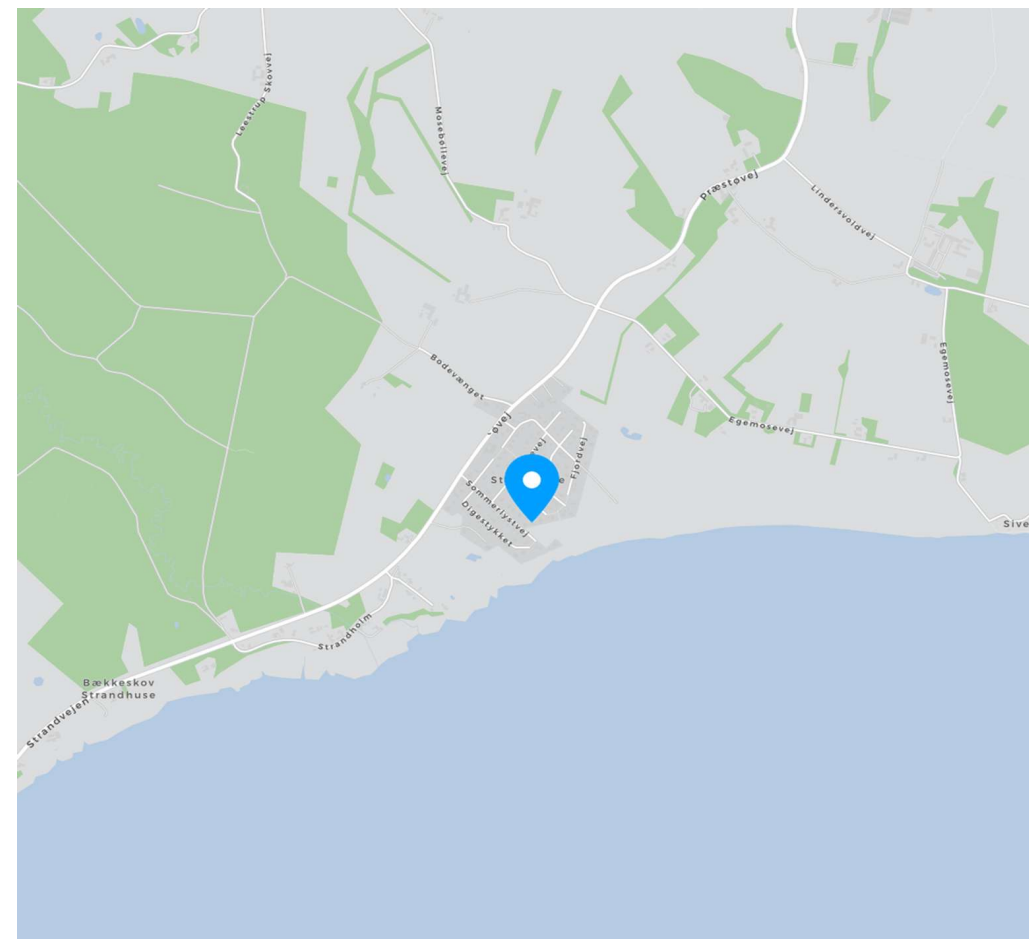
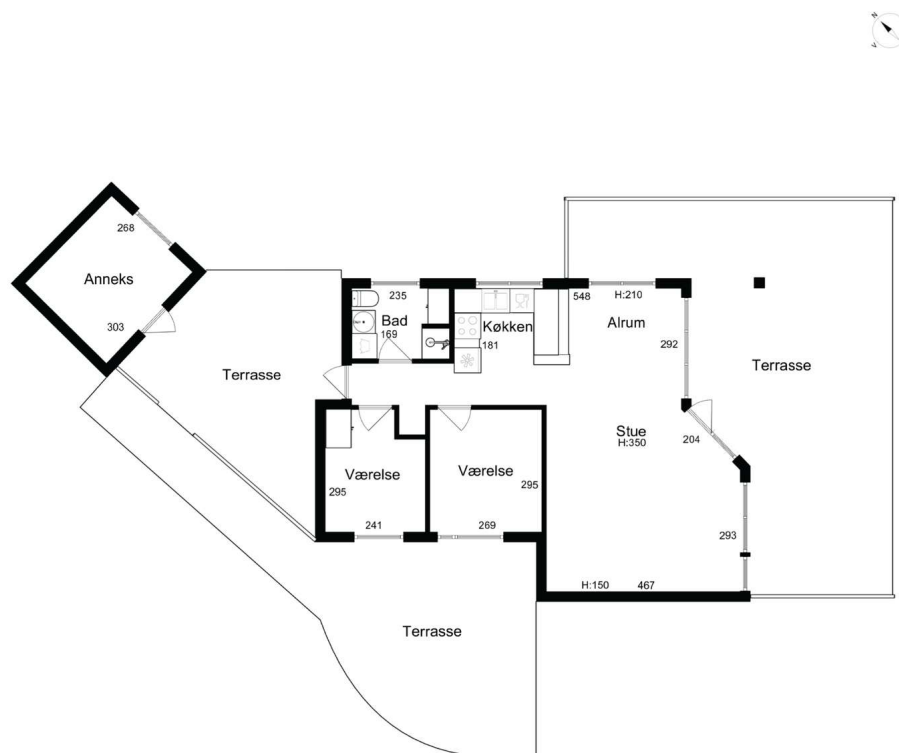
Dronefoto af Mosebølle Strandhuse



Adresse: Rylevej 14, Mosebølle, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4727
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

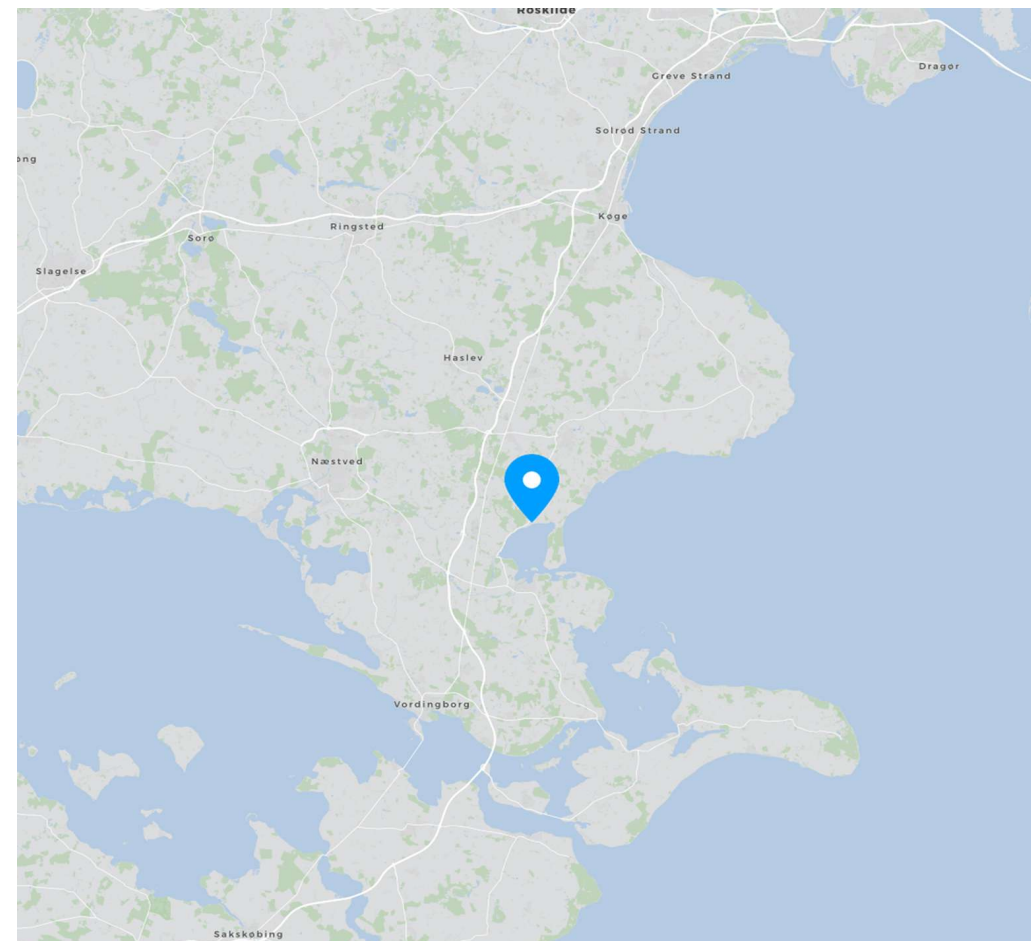
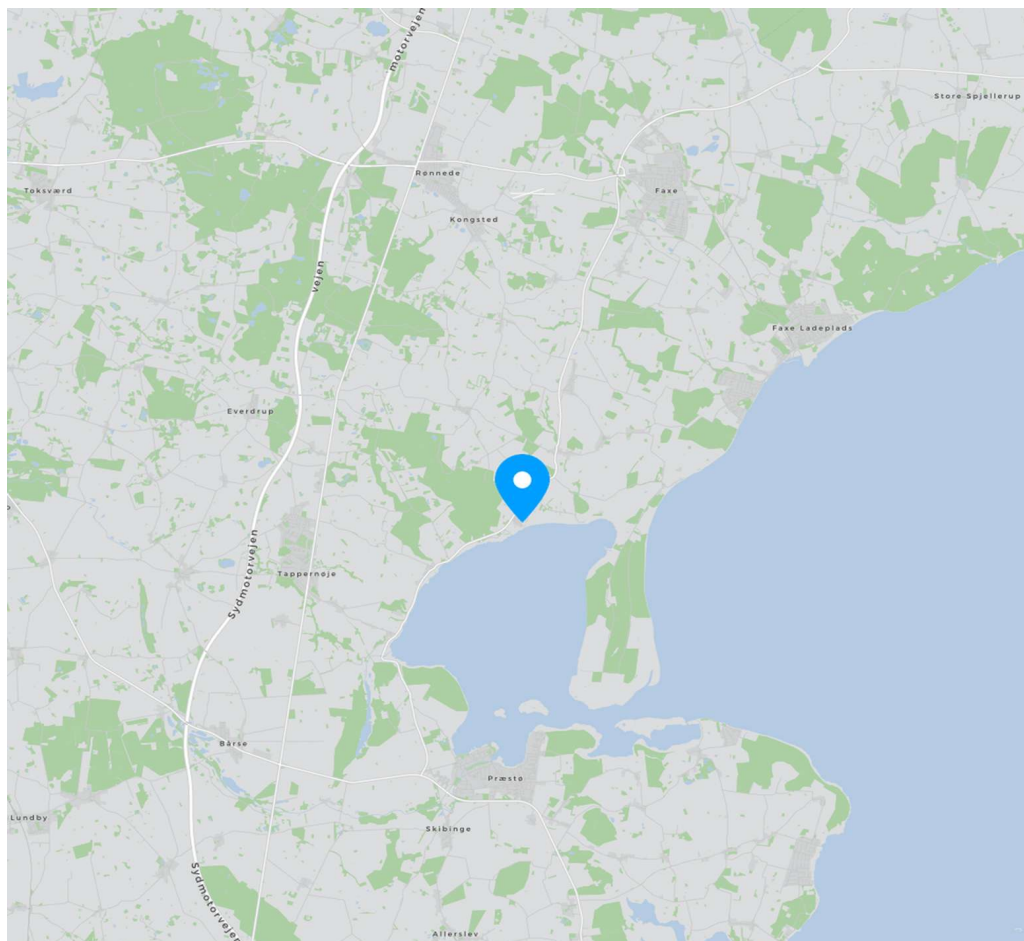
Dato: 03.06.2026



Adresse: Rylevej 14, Mosebølle, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4727
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 03.06.2026



Adresse: Rylevej 14, Mosebølle, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4727
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Faxø
Matr.nr.: 2fp Lindersvold Hgd., Roholte
BFE-nr.: 2587853
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.861.000
Grundværdi: 959.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.488.800
Grundlag for grundskyld: 767.200

Arealer**

Grundareal: 903 m²
Boligareal i alt: 67 m²
Øvrige arealer:
Indbygget carport: 3 m²
Anneks : 12 m²
Udhus : 10 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: 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):

Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Komfur (Keramisk kogeplade), Vaskemaskine

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Der henvises til udarbejdet liste af sælger

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rylevej 14, Mosebølle, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4727
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 03.06.2026

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: Der henvises til police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Luft-til-luft varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe og elvarme. Gulvvarme i badeværelse.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

BBR-Meddelelse

Ejendommens "gæsteanneks" på ca. 12 m² og udhus på ca. 10 m² er ikke angivet på BBR og vil af køber blive overtaget således.

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: 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.

Adresse: Rylevej 14, Mosebølle, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4727
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 03.06.2026

Ejerudgift 1. år:

| | kr. | Pr. år |
|-------------------------------|------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 7.593 |
| Grundskyld | kr. | 6.138 |
| Renovation | kr. | 3.000 |
| Grundejerforening | kr. | 1.200 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 150 |
| Tømningsbidrag | kr. | 1.305 |
| Husforsikring | kr. | 4.000 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 23.385 |

Kontantbehov ved køb

| | kr. |
|---|---------------|
| Kontantpris | kr. 2.895.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. 19.250 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. 8.000 |
| I alt | kr. 2.922.250 |

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/kreditorkifte 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.

Adresse: Rylevej 14, Mosebølle, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 610-4727
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 03.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 676.000
Nr. 5: hovedstol kr. 284.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: GF Mosebølle Strandhuse v/ formand Mads Hye Larsen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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