

REAL



Vindbyholtvej 21, 4640 Faxe

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	132
Kontantpris	700.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.615	Grund m2	1.990
Byggeår	1947	Energimærke	D

Sagsnr. **610-4607**

RealMæglerne Kim K. Pedersen

Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. 55991417 / 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 21, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: 610-4607
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 07.02.2026



Beskrivelse:

CHARMERENDE VILLA MED STORT POTENTIALE PÅ NATURSKØN GRUND TÆT VED SKOV

Velkommen til denne charmerende villa, der byder på en unik mulighed for at skabe dit drømmehjem. Beliggende i et fredeligt område tæt ved skoven, finder du her en ejendom med masser af potentiale og plads til at udfolde dine boligdrømme. Villaen er oprindeligt opført i 1947 og har et boligareal på hele 132 kvadratmeter, hvilket giver rigelig plads til både familieaktiviteter og afslapning.

Ejendommen består af to separate boliger, som nu fungerer som én samlet enhed. Dette åbner op for mange muligheder, hvad enten du ønsker at bevare den nuværende indretning eller omdanne det til ét stort sammenhængende hjem. Det skal dog bemærkes, at villaen kræver en opdatering overalt for at leve op til moderne standarder og komfortniveauer.

Udover selve boligen kan du glæde dig over en stor garage på hele 80 kvadratmeter. Her er der plads nok til biler, værksted eller måske endda et hobbyrum – kun fantasien sætter grænser! Den rummelige naturgrund strækker sig over imponerende 1990 kvadratmeter og giver rig mulighed for udendørs aktiviteter eller etablering af din egen private oase.

Beliggenheden er ideel for naturelskere med direkte adgang til skovens ro og de mange stier lige udenfor døren. Her kan du nyde lange gåture eller cykelture i smukke omgivelser året rundt. Samtidig er der ikke langt til hverdagens nødvendigheder med kort afstand til skole, indkøbsmuligheder og offentlig transport.

Denne ejendom venter blot på den rette ejer med visioner om at bringe den tilbage til sin tidligere pragt – kom selv og oplev de mange muligheder!

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.

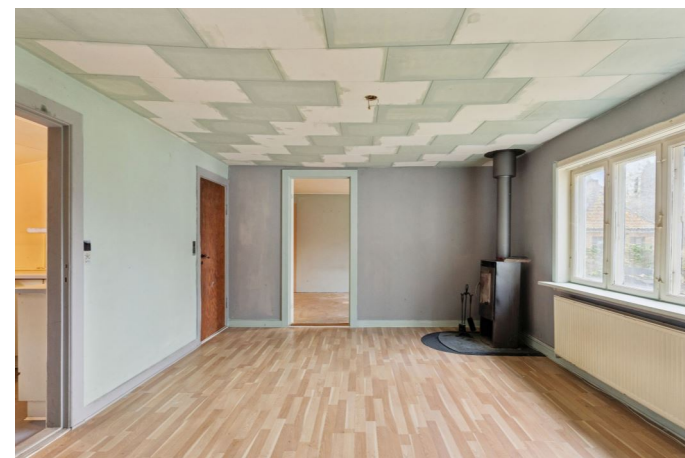
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Christiansen

Adresse: Vindbyholtvej 21, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: 610-4607
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 07.02.2026





Adresse: Vindbyholtvej 21, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: 610-4607
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 07.02.2026

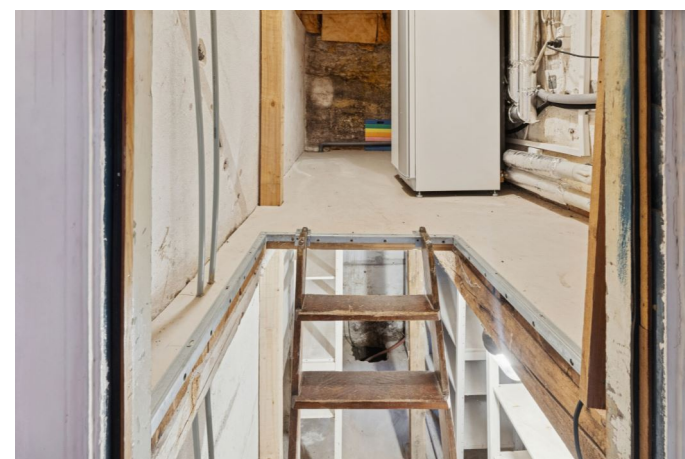




Adresse: Vindbyholtvej 21, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: 610-4607
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 07.02.2026





Adresse: Vindbyholtvej 21, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: 610-4607
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 07.02.2026



Adresse: Vindbyholtvej 21, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: 610-4607
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 07.02.2026

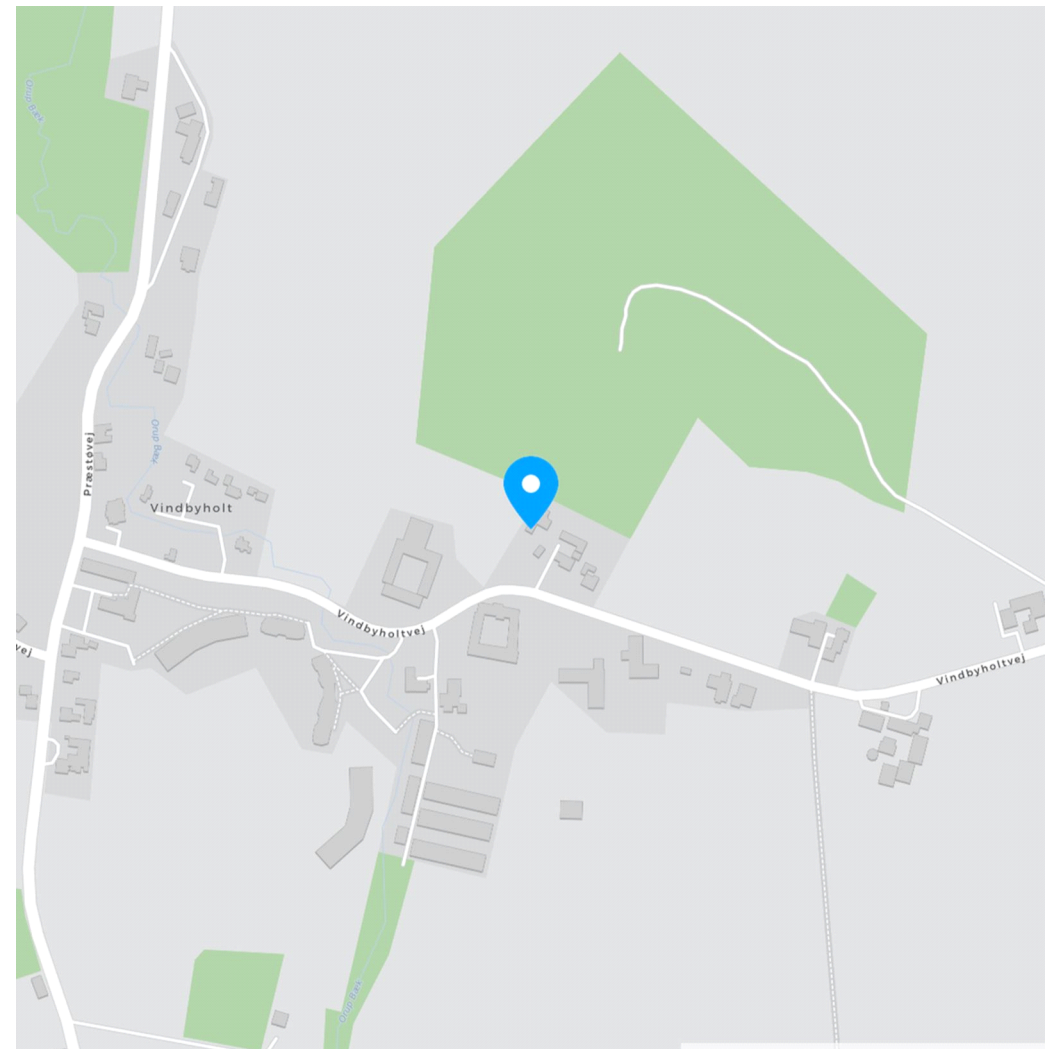




Adresse: Vindbyholtvej 21, 4640 Faxø
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: 610-4607
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 07.02.2026



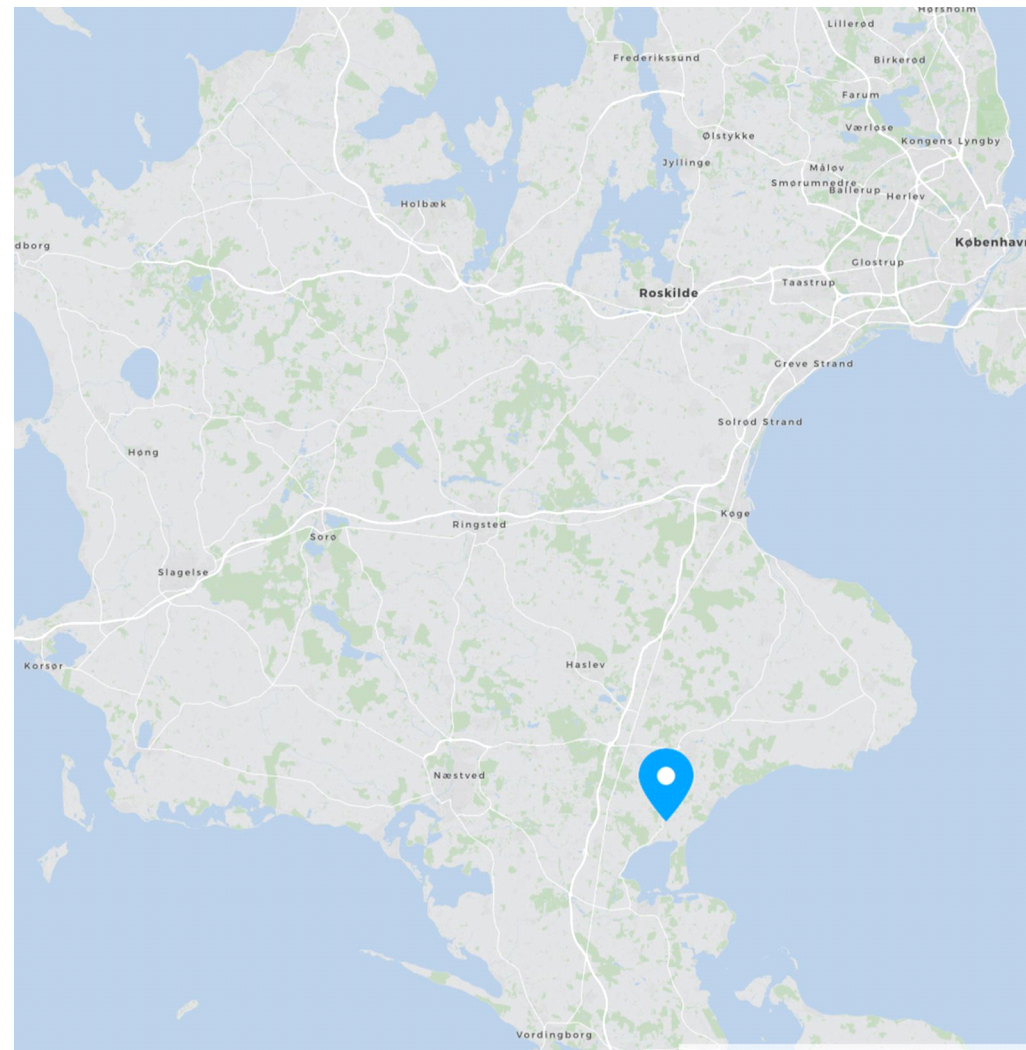
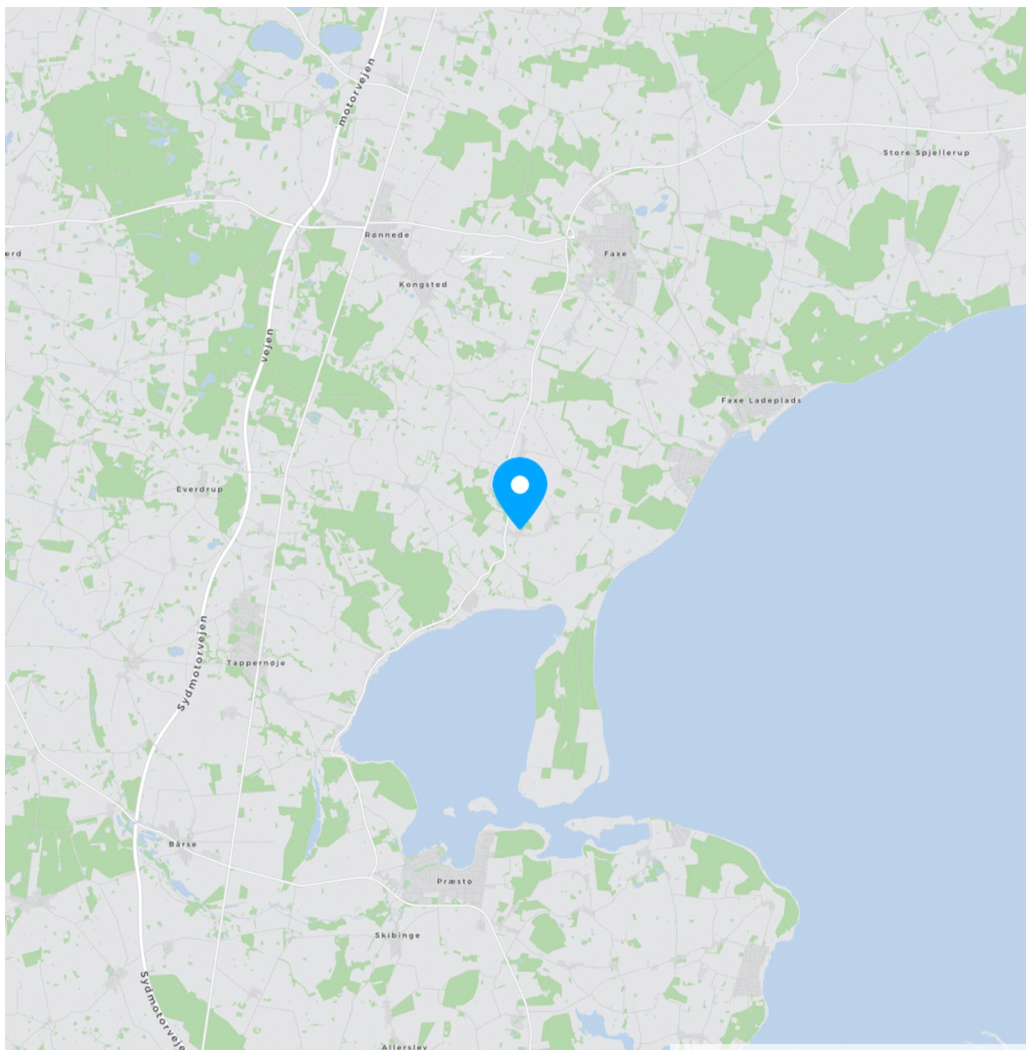
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Vindbyholtvej 21, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: 610-4607
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 07.02.2026



Adresse: Vindbyholtvej 21, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: 610-4607
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 07.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 2 q Vindbyholt By, Roholte
BFE-nr.: 2588380
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles privat
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe luft/vand
Opført/ombygget år: 1947

Arealer*

Grundareal: 1.990 m²
- heraf vej 310 m²
Boligareal i alt: 132 m²

Øvrige arealer:
Integreret Udhus: 12 m²
Garage: 80 m²
Carpport: 47 m²
Udhus: 59 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.476.000 kr.
Grundværdi: 749.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.180.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 599.200 kr.

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
Nr. 2 lyst d. 22.08.1977 lbnr. 9111-27 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
27_C_72

Kommuneplan - Faxe Kommuneplan 2021-2033
Kommuneplan - Kommuneplan 2025-2037
Kommuneplan - Vindbyholt
Kommuneplan - Vindbyholt
Kommuneplan - Planstrategi
Kommuneplan - Lokal Agenda 21 strategi
Kommuneplan - Planstrategi 2016 - Faxe Kommune
Kommuneplan - Temaplanstrategi 2017 Turisme
Kommuneplan - Planstrategi 2020
Kommuneplan - Planstrategi 2023

Varmeplan - Varmeplan 2022

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vindbyholtvej 21, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: 610-4607
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 07.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers forsikringsudgift hos OK Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Udhus på 35 m² langs med indkørsel er ikke omfattet af forsikringen.
Udhus på 12 m² på bagsiden af huset er ikke omfattet af forsikringen.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: OK Forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.300 Forbrug: 11.702,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe luft/vand
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (alder ukendt)
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Varmepumpe luft/vand og brændeovn (alder ukendt).

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 gult hus, rødt hus og sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

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

Adresse: Vindbyholtvej 21, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: 610-4607
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 07.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.022	Kontantpris/udbetaling	kr.	700.000
Grundskyld	kr.	4.794	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.619
Husforsikring	kr.	3.975	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	3.687	I alt	kr.	718.669
Skorstensfejning	kr.	644			
Rottebekæmpelse	kr.	259	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		19.380			

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/nettoydelser 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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.757 md./ 45.081 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.093 md./ 37.112 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 3,5% 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: 03.02.2026

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: 1/8 - 1/2 **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 21, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 700.000

Sagsnr.: 610-4607
Ejerudgift/md.: kr. 1.615

Dato: 07.02.2026

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

Grundejerforening el.lign.: 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 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.