

Herslevvej 13, Lindelse, 5900 Rudkøbing

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**171**
Kontant	**495.000**	Erhverv m^2	**616**
Ejerudgift	**1.836**	Grund m^2	**6.000**
Byggeår	**1891**	Energimærke	**G**

Sagsnr. **523-4596**

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. +45 63633636 / www.realmaeglerne.dk/sydfyn

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
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: Herslevvej 13, Lindelse, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 523-4596
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 04.11.2026



Landlig ejendom med stor grund og masser af muligheder

På Herslevvej 13 i Lindelse udbydes nu en klassisk landejendom med masser af plads, potentiale og en attraktiv beliggenhed i rolige, naturskønne omgivelser. Her får I en ejendom med en god planløsning og en stor grund, som giver optimale rammer for jer, der ønsker luft omkring jer og mulighed for at skabe jeres eget hjem.

Boligen rummer 171 m² og byder på en funktionel indretning med flere gode opholdsrum og værelser. I stueplan finder I entré, køkken, badeværelse samt flere stuer med et fint lysindfald og gode indretningsmuligheder. Derudover er der flere værelser, som kan anvendes til både soveværelser, kontor eller hobbyrum. Planløsningen giver gode muligheder for at modernisere boligen og skabe et åbent og tidssvarende hjem.

Udendørs får I en stor grund på ca. 6000 m2, som giver rig mulighed for dyrehold, hobbyprojekter eller blot at nyde naturen. De tilhørende udbygninger og længen giver desuden gode muligheder for at holde hest, værksted, opbevaring eller andre pladskrævende aktiviteter.

Beliggenheden er rolig og landlig, men stadig med kort afstand til Lindelse og Rudkøbing, hvor I finder indkøb, skole og daginstitutioner. Området byder på skøn natur, åbne marker og gode muligheder for friluftsliv.

Her får I en ejendom med masser af plads og potentiale – perfekt for jer, der drømmer om livet på landet og ønsker at skabe noget selv.

Kontakt os for en fremvisning og oplev mulighederne

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Herslevvej 13, Lindelse, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 523-4596
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 04.11.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Badeværelse



Set fra haven

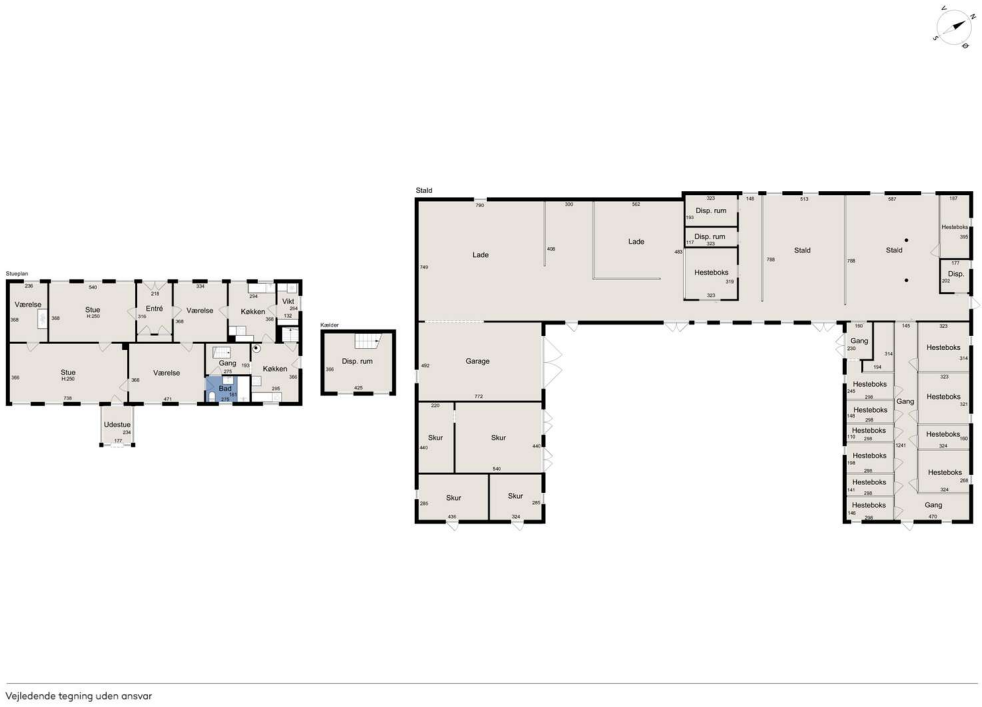
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

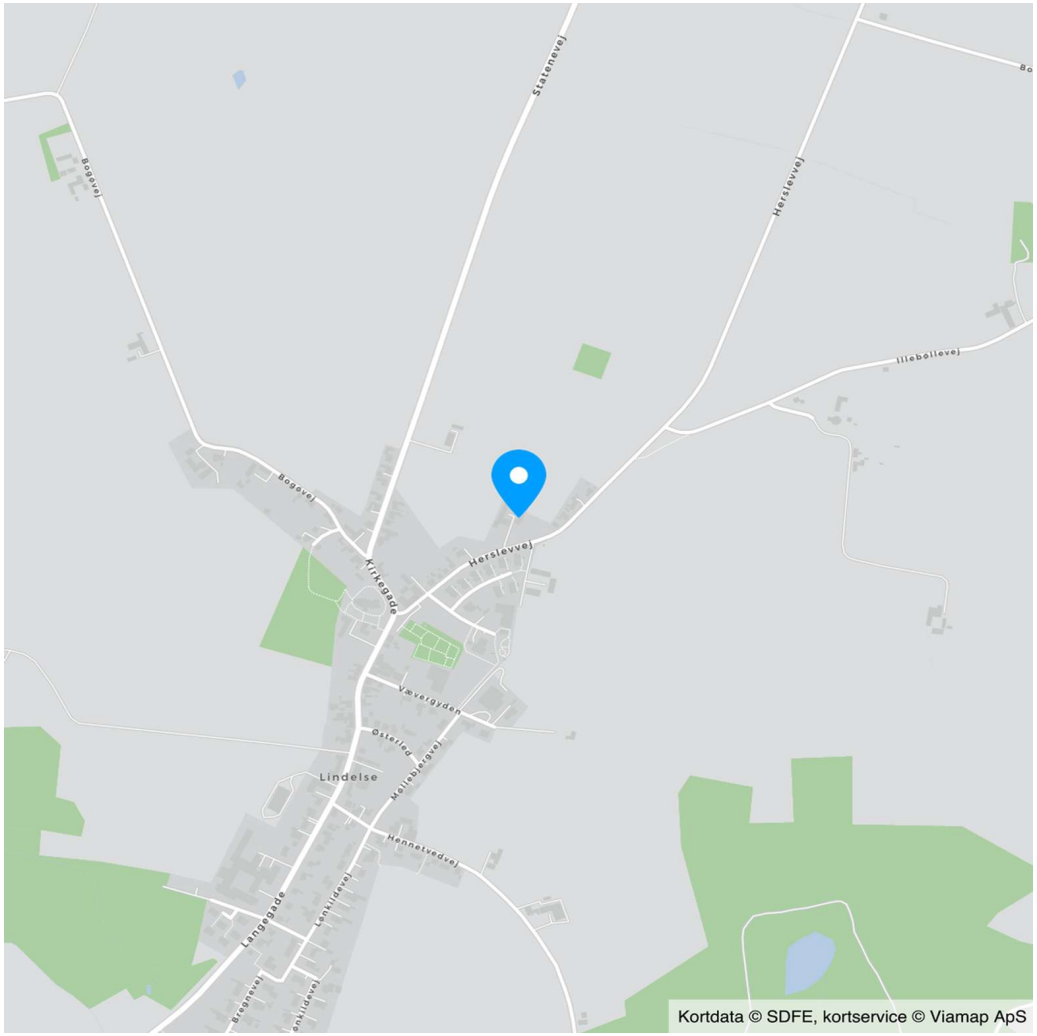
Adresse: Herslevvej 13, Lindelse, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 523-4596
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 04.11.2026



Alle plan (3x2)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Herslevvej 13, Lindelse, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 523-4596
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 04.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Langeland
Matr.nr.:	parcel af 17b Lindelse By, Lindelse m.fl.
BFE-nr.:	9292783
Zonestatus:	Byzone/Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1891

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	679.000
Grundværdi:	1.048.473
Grundlag for ejd. værdiskat:	543.200
Grundlag for grundskyld:	838.778

Arealer**

Grundareal:	6.000 m^2
Boligareal i alt:	171 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	12 m^2
Erhvervsareal:	616 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: 24.06.1930 - Dok om byggelinier mv, Vedr 5A, 5H
- Nr. 2: 21.02.1947 - Dok om byggelinier mv, Vedr 5A, 17B,6D
- Nr. 3: 22.02.1969 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 4: 03.06.1983 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 5A
- Nr. 5: 21.12.1990 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering

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

Komfur (Ældre komfur)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Herslevvej 13, Lindelse, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 523-4596
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 04.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige - Landbrugsforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Præmien kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 46.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Fjernvarmen oplyser at årsforbruget tidligere har ligget på ca. kr. 22.500/23.000,-

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke G

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Udstykning
Ejendommen udstykkes i forbindelse med salg, således grundarealet kommer ned under 2 ha. og landbrugspligten nedlægges i forbindeles med udstykningen. Servitutter medfølger i det omfang landinspektøren vurderer, de vedrører, det købte.

SKAT
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.

Det er endvidere værdier for hele ejendommen før udstykning og man må forvente, at de kan ændre sig væsentligt. Ejendommen er pt vurderet som landbrug og man må forvente den vurderes som bolig efter endt udstykning.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Bevaringsværdi
Ejendommen er registreret med bevaringsværdi 4+5+6

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS
CVR-nr. 29809402
Vestergade 30A / 5700 Svendborg
Tlf. +4563633636 / sydfyn@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Adresse: Herslevvej 13, Lindelse, 5900 Rudkøbing
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 523-4596
Ejerudgift/md.: kr. 1.836

Dato: 04.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	2.770
Grundskyld	kr.	10.233
Forsikring	kr.	4.177
Renovation, anslået	kr.	4.000
Andre off. afgifter	kr.	406
Skorstensfejer	kr.	441
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.027

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	509.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Omkostninger til købers advokat, finansiering og garantistillelse er ikke medtaget.

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.980 md. / 35.766 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.321 md. / 27.849 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Herslevvej 13, Lindelse, 5900 Rudkøbing Kontantpris: kr. 495.000	Sagsnr.: 523-4596 Ejerudgift/md.: kr. 1.836	Dato: 04.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 6: hovedstol kr. 2.038.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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 boligsnak.

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.