

Fjordvej 6 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m²	**106**
Kontant	**2.995.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.665**	Grund m²	**832**
Byggeår	**2019**		

Sagsnr. **610-4718**

RealMæglerne Kim K. Pedersen
Adelgade 44 / 4720 Præstø / Tlf. +45 55991417 / www.realmaeglerne.dk/præstø

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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: Fjordvej 6 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000
Sagsnr.: 610-4718
Ejerudgift/md.: kr. 1.665
Dato: 23.11.2026



MODERNE SOMMERHUS - GÅ AFSTAND TIL BADEBRO

I det hyggelige Mosebølle finder I dette arkitekttegnede sommerhus fra 2019, som præsenterer sig i en moderne stil og er fuldt helårsisoleret. Det betyder, at I kan nyde jeres fristed året rundt, uanset om det er til sommerens lyse aftener eller vinterens hygge foran brændeovnen. Her får I et hjem, hvor der er kræset for detaljerne, og hvor funktionalitet og æstetik går hånd i hånd. Beliggenheden netop her er ideel for jer, der drømmer om nærhed til vandet og naturskønne omgivelser. Sommerhuset er placeret på en stor, rolig hjørnegrund, hvor en kort sti fører jer direkte ned til bølgerne, og I har desuden badebroen inden for behagelig gåafstand. Området er kendt for sine dejlige grønne fællesarealer og nærheden til Feddets populære badestrand, mens de hyggelige købstæder Præstø og Faxe ligger i kort køreafstand. Her kombineres det fredelige sommerhusliv med nem adgang til både indkøb og kulturelle oplevelser.

Udearealerne indbyder til afslapning og samvær under åben himmel. Haven er velanlagt og lukket, så I kan opholde jer ugeneret på den rummelige græsplæne. I har adgang til flere terrassemiljøer, herunder en østvendt terrasse ved indkørslen og en stor syd- og vestvendt terrasse, hvor I kan følge solens gang det meste af dagen. En del af terrassen er overdækket, hvilket giver jer mulighed for at finde læ og nyde udelivet, selv når duggen falder.

Indenfor byder sommerhuset på 106 veludnyttede kvadratmeter med loft til kip og et fantastisk lysindfald. Det store opholdsrum samler køkken, alrum og stue i ét åbent plan, hvilket skaber en indbydende atmosfære. Køkkenet og de to badeværelser er udstyret med behagelig gulvvarme, og de tre gode værelser giver masser af plads til både familie og overnattende gæster. Med både varmepumpe, brændeovn og smarte detaljer som automatiske Velux-vinduer får I her et topmoderne sommerhus med en gennemtænkt planløsning nær kysten i Mosebølle.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Fjordvej 6 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 610-4718
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 23.11.2026



Alrum og stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Brændeovn i stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Fjordvej 6 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 610-4718
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 23.11.2026



Badeværelse 1



Badeværelse 1



Åbent køkken alrum



Åbent køkken alrum



Åbent køkken alrum



Åbent køkken alrum

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Fjordvej 6 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 610-4718
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

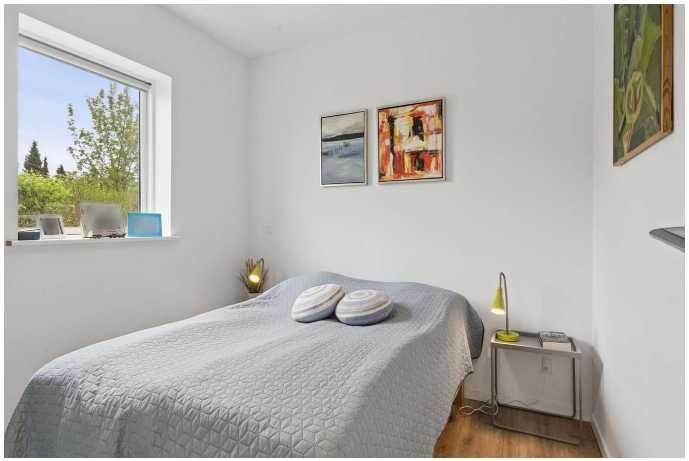
Dato: 23.11.2026



Badeværelse 2



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Entre

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Fjordvej 6 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 610-4718
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 23.11.2026



Fritidshuset



Fritidshuset



Fritidshuset



Fritidshuset



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Fjordvej 6 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 610-4718
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 23.11.2026



Haven



Haven



Luftfoto af Mosebølle Strandhuse



Luftfoto af Mosebølle Strandhuse



Havnemiljø i købstaden Præstø



Havnemiljø i købstaden Præstø

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

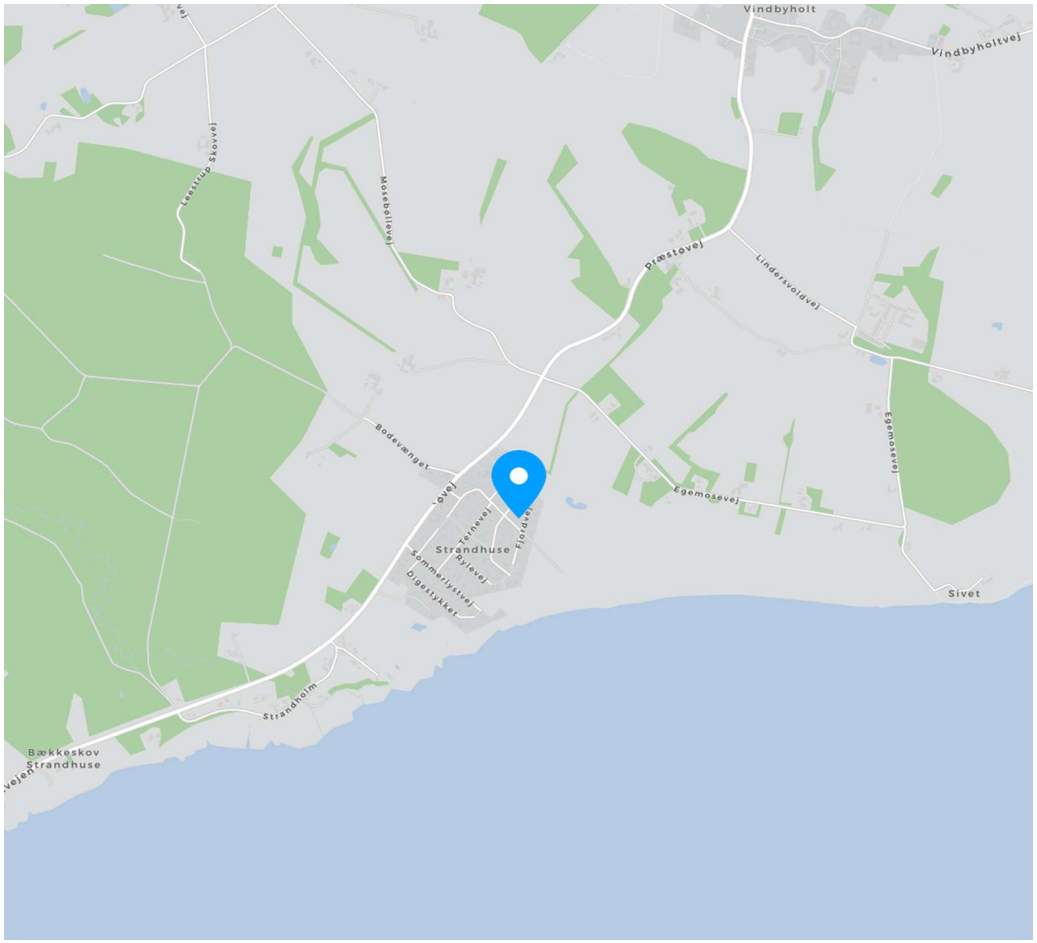
Adresse: Fjordvej 6 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 610-4718
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 23.11.2026



Stueplan



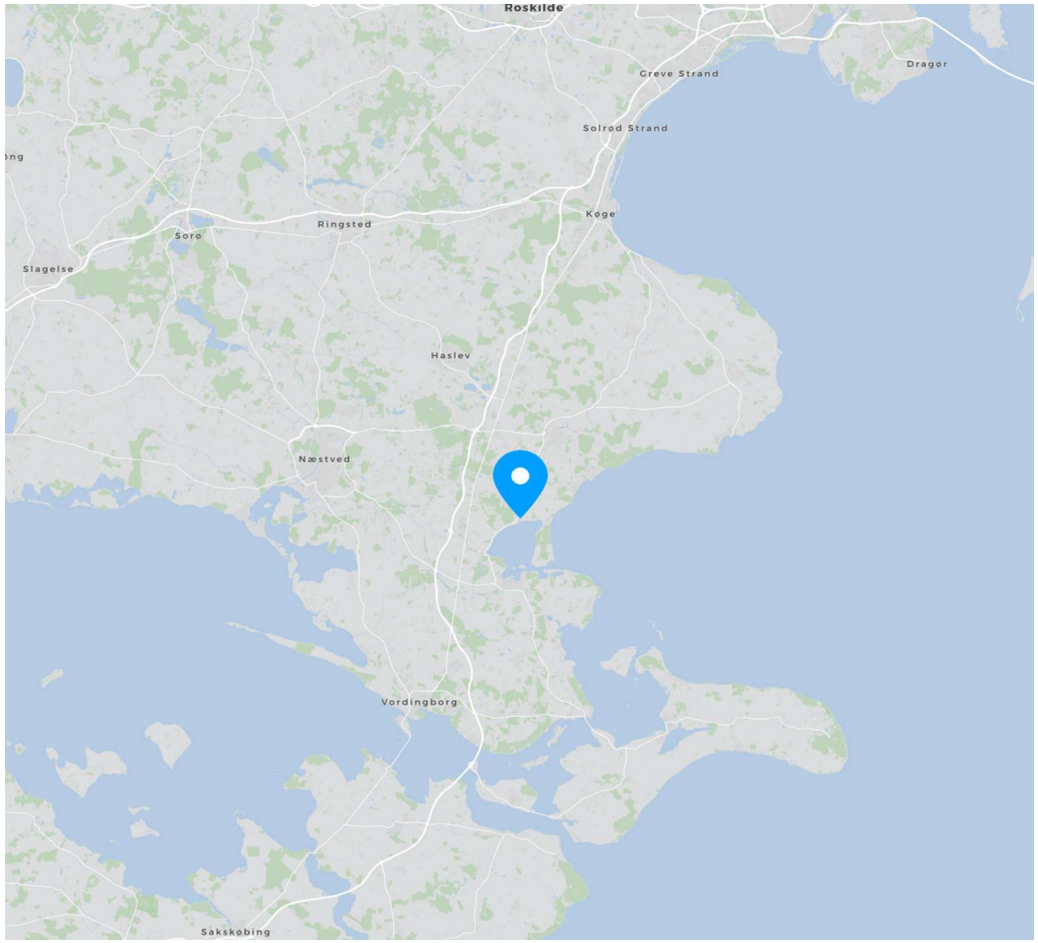
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

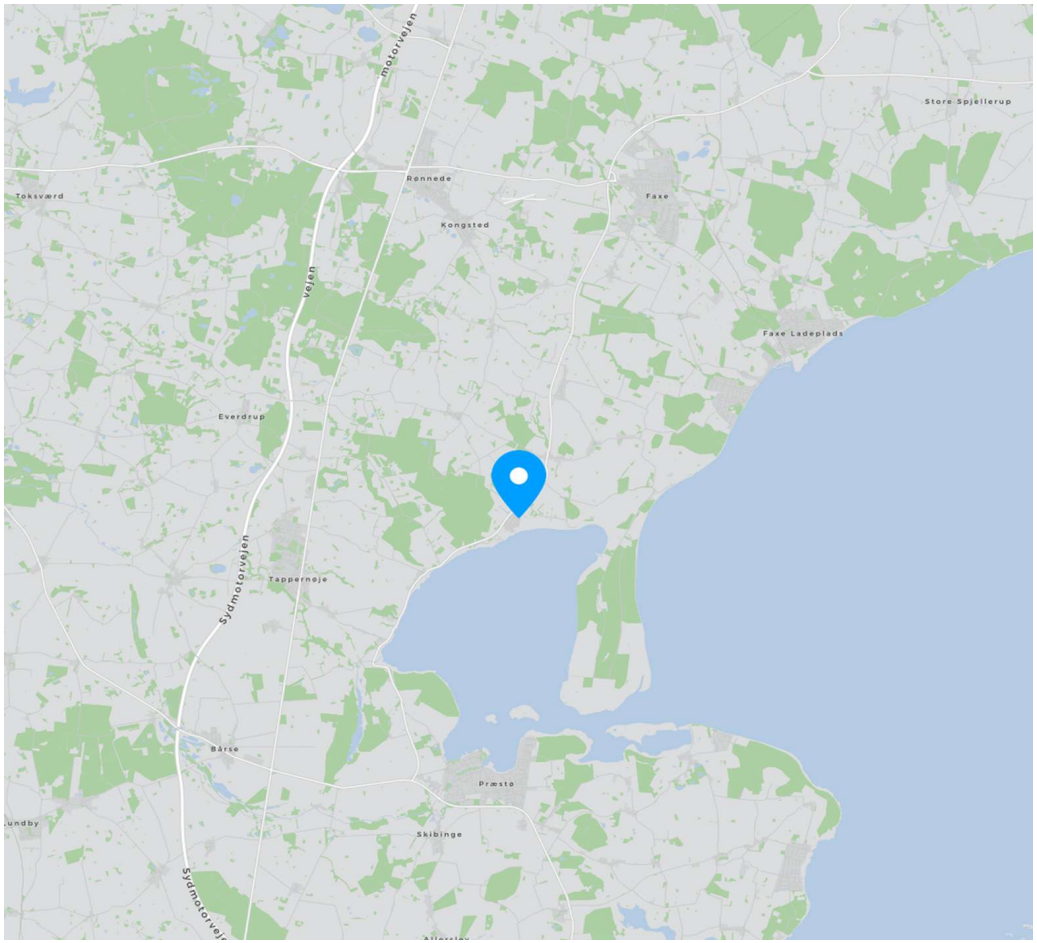
RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Fjordvej 6 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 610-4718
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 23.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Fjordvej 6 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 610-4718
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	2ed Lindersvold Hgd., Roholte
BFE-nr.:	2587817
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.936.000
Grundværdi:	347.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.548.800
Grundlag for grundskyld:	277.600

Arealer**

Grundareal:	832 m^2
Boligareal i alt:	106 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	3 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: 14.03.1968 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 07.06.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 03.05.1982 - Lokalplan nr. 400-1, Vedr 2AF

Planer
Kommuneplan Å-S1 - Mosebølle Strandhuse
Lokalplan 400-1 - Mosebølle Strandhuse

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

Kogeplade, Ovn, Mikrobølgeovn, Køleskab, Emhætte, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, (Vinskab)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige effekter

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Fjordvej 6 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 610-4718
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 23.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Luft-til-luft varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn

Luft-til-luft varmepumpe, brændeovn (nyere), gulvvarme (el) i køkken og to badeværelser.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: SOP: Minirenseanlæg med udledning til markdræn

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"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

Adresse: Fjordvej 6 - Mosebølle Strandhuse, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 610-4718
Ejerudgift/md.: kr. 1.665

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.899
Grundskyld	kr.	2.221
Renovation	kr.	3.000
Grundejerforening	kr.	1.200
Skorstensfejer	kr.	500
Rottebekæmpelse	kr.	150
	kr.	5
Husforsikring	kr.	5.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.975

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.596
I alt	kr.	3.021.446

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/kreditorskifte 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kim K. Pedersen
CVR-nr. 19715078
Adelgade 44 / 4720 Præstø
Tlf. +4555991417 / 4720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/præstø

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. 4: hovedstol kr. 1.446.000
Nr. 5: hovedstol kr. 120.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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