



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: Strandvejen 9, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: WB-25256
Ejerudgift/md.: kr. 2.768

Dato: 22.06.2026



Et sjældent udbud på Strandvejen – det gamle gartneri med sjæl og sjældne muligheder

Der findes ejendomme, og så findes der steder som "Det gamle gartneri" på Strandvejen 9 – en sjælden fortælling i mursten, hvor historie, natur og muligheder smelter sammen i en ro, der næsten kan mærkes fysisk, allerede inden man træder ud af bilen. Allerede ved ankomsten åbner den elektriske låge ind til en ejendom, hvor hverdagen skifter tempo. Gårdspladsen ligger som et stille centrum – velanlagt, indbydende og med en stemning af noget, der er passet på gennem generationer. Her er der plads til både det praktiske og det poetiske.

Ejendommen er oprindeligt opført i 1900 og nænsomt om- og tilbygget i 1988. Det er en bolig, hvor historien stadig er til stede i væggene, men hvor nutidens komfort har fået lov at flytte ind uden at forstyrre helheden. De 292 m² bolig fordeler sig med en naturlig og levende planløsning, hvor rummene hænger sammen på en måde, der føles både ærlig og imødekommende. Udbygningen rummer en stor gildesal på 90 m² – et sjældent rum med en helt særlig fleksibilitet. Her er der plads til store middage, fejringer, kreative projekter eller noget helt fjerde. I gildesalen er der varmepumpe, hvilket giver gode anvendelsesmuligheder året rundt. Ejendommen er i det hele taget teknisk veldrevet og opdateret med pillefyr fra 2018, vandvarmer fra 2018, ventilationsanlæg fra 2019, dykpumpe i kælder og fibernet. Det er en bolig, hvor funktionalitet og komfort går hånd i hånd med sjæl og historie.

Grunden på 1.581 m² åbner sig direkte mod den omkringliggende natur. Her er der ikke blot udsyn, men en reel følelse af at være forbundet med det grønne landskab omkring ejendommen. Det giver en sjælden ro og en oplevelse af, at rummet fortsætter ud over matriklen. Beliggenheden i Faxe Ladeplads understreger helheden. Her bor man tæt på strand, vand og kystnær natur, samtidig med at byen tilbyder et lokalt og levende miljø med en afslappet stemning, hvor tingene får lov at gå lidt langsommere end i de større byer.

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: Mads Werner



Adresse: Strandvejen 9, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: WB-25256
Ejerudgift/md.: kr. 2.768

Dato: 22.06.2026



Luftfoto



Luftfoto



Entré



Entre



Køkken



Køkken



Adresse: Strandvejen 9, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: WB-25256
Ejerudgift/md.: kr. 2.768

Dato: 22.06.2026



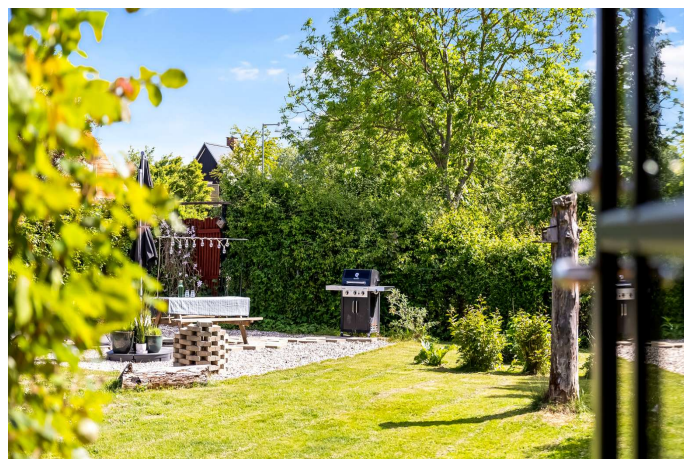
Køkken



Køkken



Køkken



Udsigt



Køkken



Køkken

Adresse: Strandvejen 9, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: WB-25256
Ejerudgift/md.: kr. 2.768

Dato: 22.06.2026



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Sauna

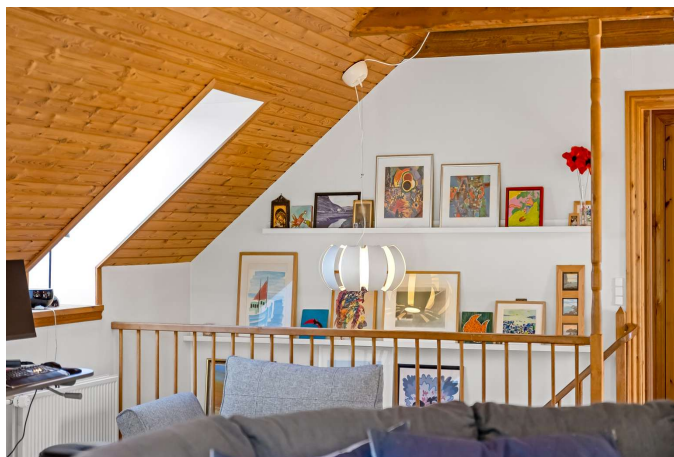
Adresse: Strandvejen 9, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: WB-25256
Ejerudgift/md.: kr. 2.768

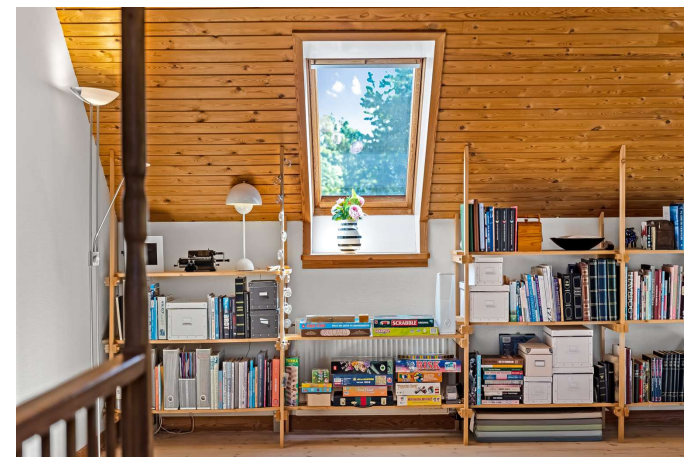
Dato: 22.06.2026



Bryggers



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Adresse: Strandvejen 9, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: WB-25256
Ejerudgift/md.: kr. 2.768

Dato: 22.06.2026



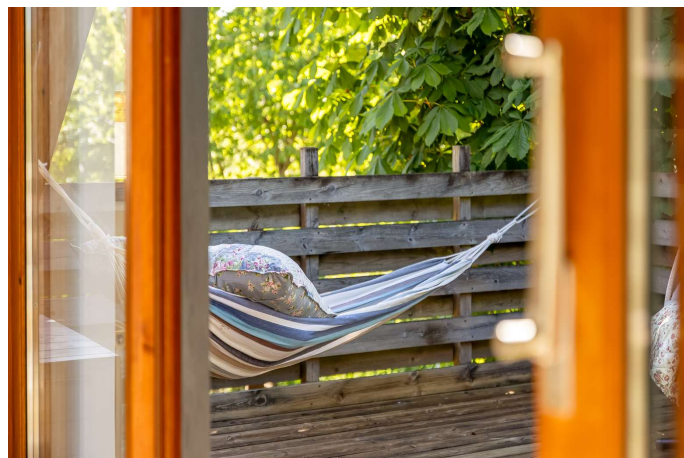
Stue



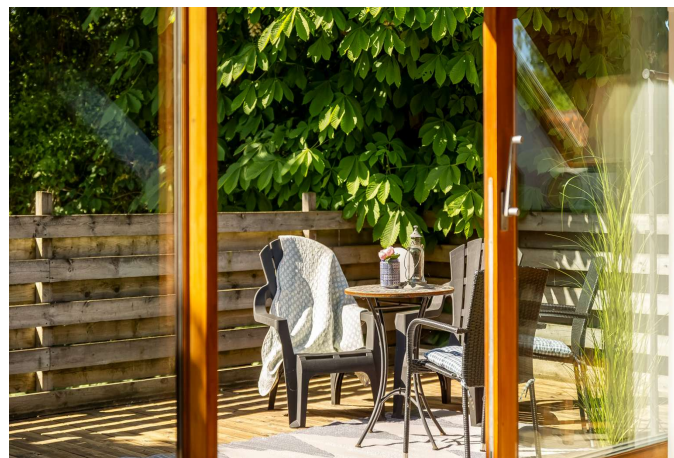
Stue



Terrasse



Terrasse



Terrasse

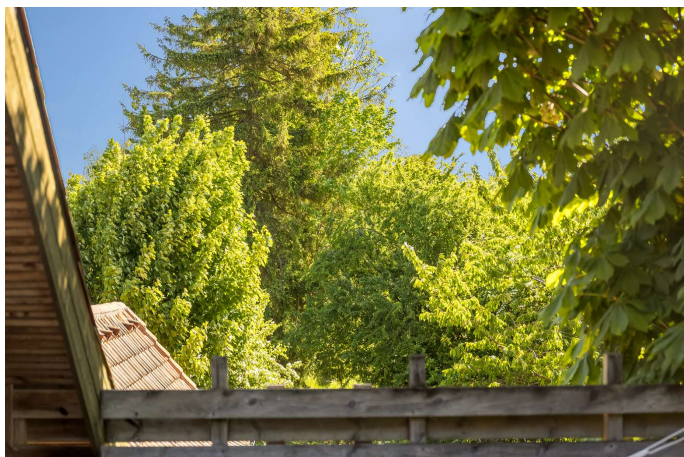


Terrasse

Adresse: Strandvejen 9, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: WB-25256
Ejerudgift/md.: kr. 2.768

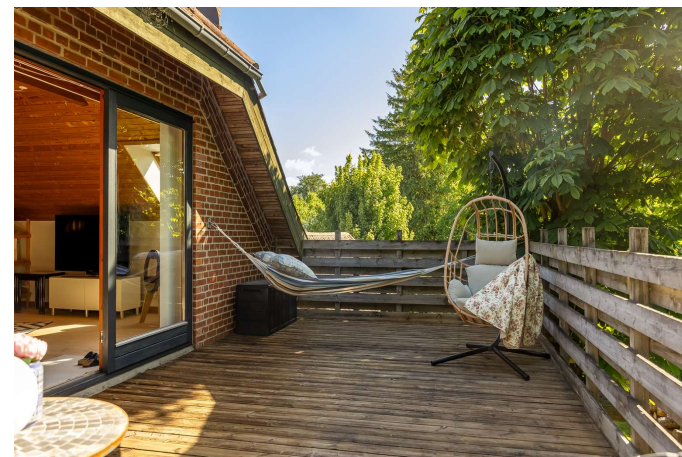
Dato: 22.06.2026



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Stue



Stue



Stue

Adresse: Strandvejen 9, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: WB-25256
Ejerudgift/md.: kr. 2.768

Dato: 22.06.2026



Værelse



Værelse



Toilet



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Strandvejen 9, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: WB-25256
Ejerudgift/md.: kr. 2.768

Dato: 22.06.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Værelse



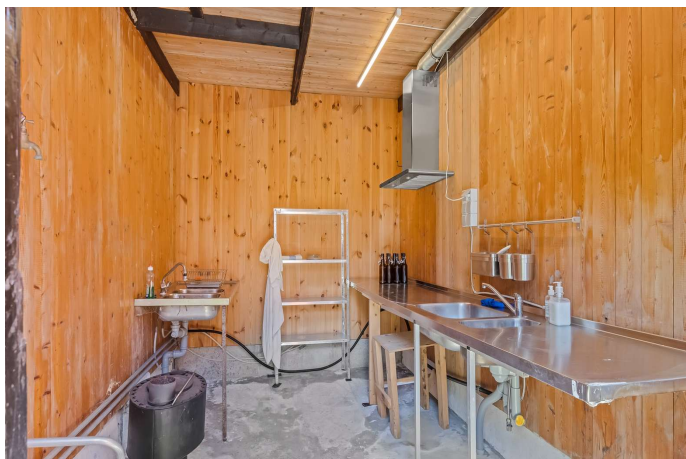
Badeværelse



Adresse: Strandvejen 9, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: WB-25256
Ejerudgift/md.: kr. 2.768

Dato: 22.06.2026



Værksted



Adresse: Strandvejen 9, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: WB-25256
Ejerudgift/md.: kr. 2.768

Dato: 22.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 5f Strandhoved By, Hylleholt
BFE-nr.: 2584115
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1900/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.720.000
Grundværdi: 1.149.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.176.000
Grundlag for grundskyld: 919.200

Arealer**

Grundareal: 1.581 m²
Boligareal i alt: 292 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 25 m²
Udhus: 90 m²
Udhus: 25 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: 22.08.1977 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 25.03.1982 - Lokalplan nr. 300-2, Vedr 11AH

Planer

Kommuneplan FL-B4 - Strandhovedvej / Rosenvej
Lokalplan 300-2 - Faxe Ladeplads Vest

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab mrk. Gorenje, HZS1856 (lille køk), skabsfryser mrk. Progress, PGU0801, køleskab mrk. Progress, PK1804, opvaskemaskine mrk. Junker, JS15vx92, EL-komfur mrk. Electrolux, VOSS ELK13021-hv (lille køk), indbygningsovn mrk. AEG, BPK556220, induktionskogeplade mrk. Leonard, LAI8001F, microovn mrk. Melissa, AS823EHT (lille køk), emhætte mrk. Elica, Stripe90BK, emhætte mrk. Eico, ECH P 60 GX (lille køk), vaskemaskine mrk. BOSCH, Serie 8, tørretumbler mrk. BOSCH, Serie 8, Kondens , _____ MEDFØLGER
IKKE Kummefryser og Vaskemaskine i kælder

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Strandvejen 9, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: WB-25256
Ejerudgift/md.: kr. 2.768

Dato: 22.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.098	Kontantpris	kr.	3.145.000
Grundskyld	kr.	7.354	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.750
Renovation	kr.	4.460	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	15.000
Rottebekæmpelse	kr.	243	I alt	kr.	3.180.750
Husforsikring	kr.	9.069			
Skorstenfejning	kr.	996			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	33.219		

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: Strandvejen 9, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: WB-25256
Ejerudgift/md.: kr. 2.768

Dato: 22.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.750.000
Nr. 4: hovedstol kr. 435.000
Nr. 5: hovedstol kr. 110.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen