

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: Præstøvej 11, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26005
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 10.09.2026



Patriciervilla med masser af potentiale og central beliggenhed

På en attraktiv og central adresse i Faxe By udbydes nu denne markante patricierejendom fra 1917, som rummer hele 221 veldisponerede boligkvadrater og et væld af muligheder for den rette køber.

Ejendommen fremstår med en klassisk byggestil og en god, rummelig planløsning med store opholdsrum og en naturlig opdeling, der giver mange indretningsmuligheder. Her er tale om en bolig med sjæl og karakter, hvor de oprindelige rammer giver et solidt fundament for at skabe en moderne og tidssvarende bolig med respekt for husets arkitektur.

Boligen henvender sig til køberen, der ønsker at sætte sit eget præg og skabe noget unikt. Med den rette opdatering kan ejendommen forvandles til en særdeles indbydende og herskabelig bolig, hvor klassiske detaljer og moderne komfort går hånd i hånd.

Grunden udgør 1.073 m² og giver gode muligheder for at etablere hyggelige opholdsområder, terrassemiljøer og en skøn have, hvor både afslapning og udeliv kan nydes i private rammer.

Beliggenheden er særdeles fordelagtig med kort afstand til indkøb, skole, daginstitutioner og offentlig transport. Her får du en hverdag, hvor det hele er lige ved hånden, samtidig med at du bor i rolige omgivelser.

Samlet set er der her tale om en ejendom med masser af potentiale – en oplagt mulighed for at skabe en bolig med personlighed, plads og en central beliggenhed i Faxe.

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: Præstøvej 11, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26005
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 10.09.2026



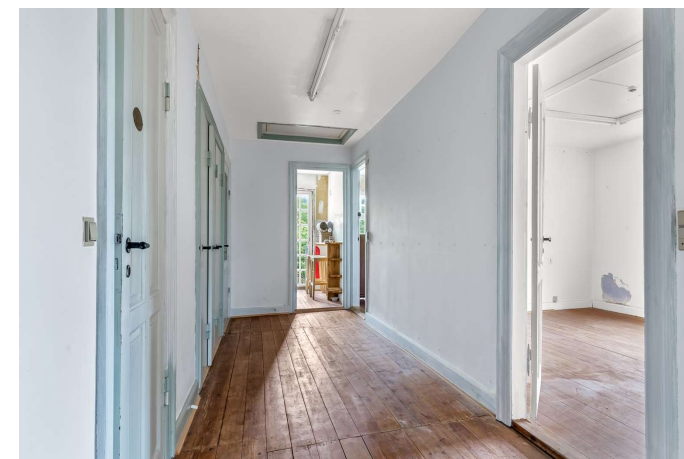
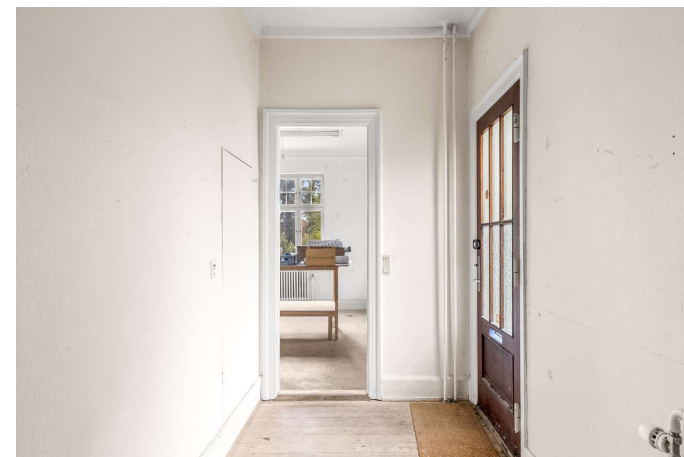
Set fra haven



Adresse: Præstøvej 11, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26005
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

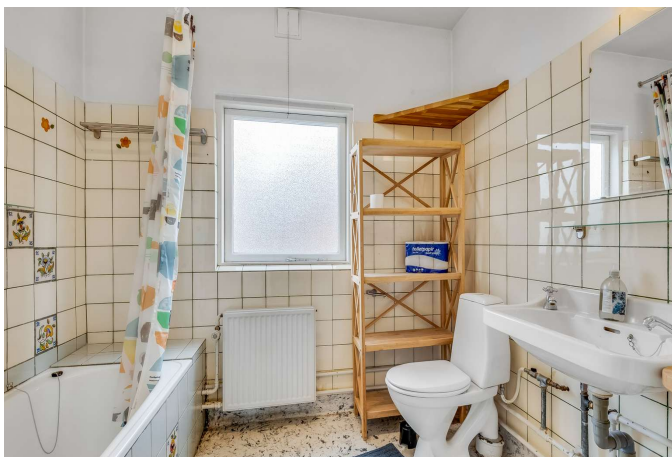
Dato: 10.09.2026



Adresse: Præstøvej 11, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26005
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 10.09.2026



Facade



Facade

Adresse: Præstøvej 11, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26005
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 10.09.2026



Facade



Facade



Set fra haven



Have



Have



Have



Adresse: Præstøvej 11, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26005
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 10.09.2026



Forhave

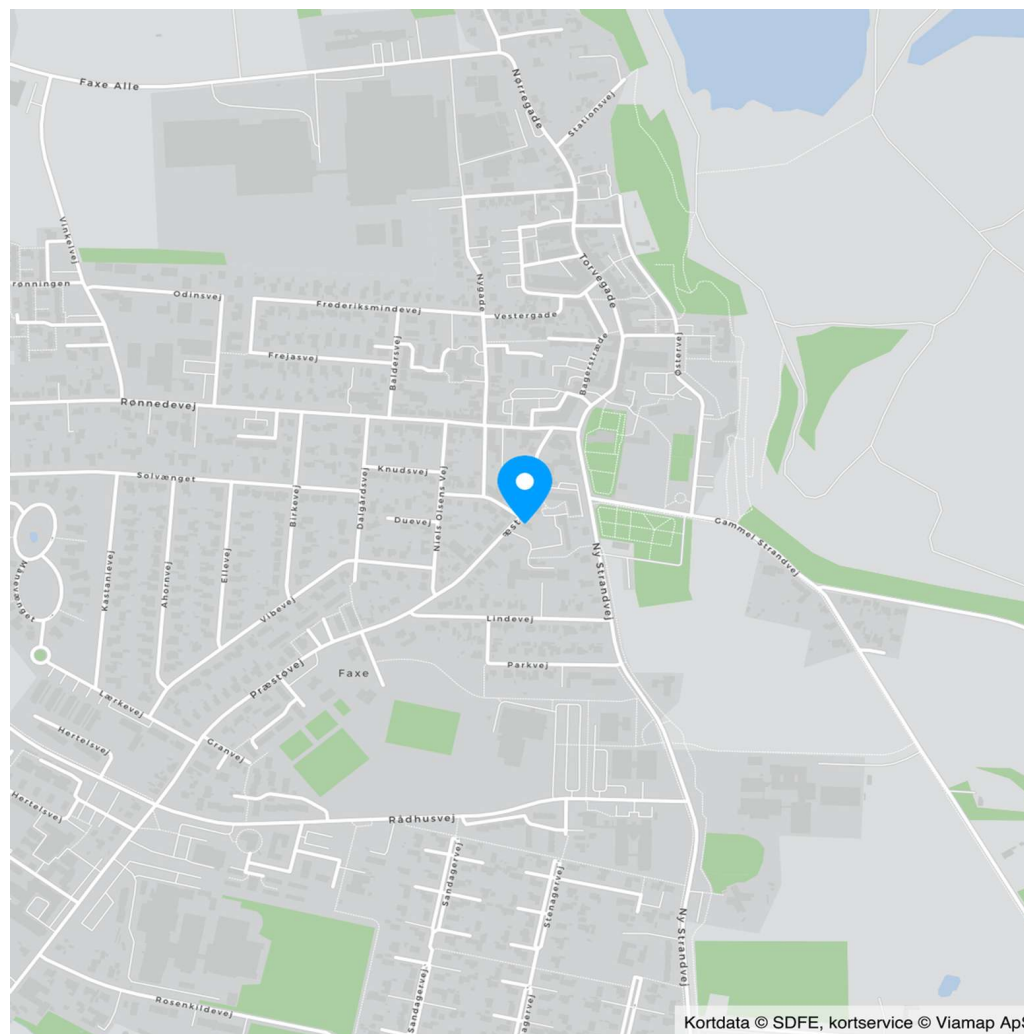
Adresse: Præstøvej 11, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26005
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 10.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Præstøvej 11, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26005
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 10.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 4c Faxe By, Faxe
BFE-nr.: 2580460
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1917/1952

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 1.995.000
Grundværdi: 1.565.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.596.000
Grundlag for grundskyld: 1.252.000

Arealer**

Grundareal: 1.073 m²
Boligareal i alt: 211 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 10 m²
Carport: 16 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: 01.11.1955 - Retsanm Dok om byggelinier mv, Vedr 2AH
- Nr. 2: 01.11.1955 - Dok om byggelinier mv, Vedr 2A
- Nr. 3: 10.04.1997 - Lokalplan nr. 100-32

Planer

Kommuneplan F-05 - Ny Strandvej / Præstøvej
Lokalplan 100-62 - Faxe midtby, syd
Spildevandsplan 2022-2026

Tilbehør:

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

----- Vaskemaskine, køleskab og lille fryser medfølger IKKE

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Præstøvej 11, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26005
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 10.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 47.100 Forbrug: 47 MWh fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Præstøvej 11, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26005
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 10.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	8.140
Grundskyld	kr.	10.016
Rottebekæmpelse	kr.	165
Husforsikring	kr.	8.539
Skorstensfejning ANSLÅET	kr.	700
Renovation ANSLÅET	kr.	4.060

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
I alt	kr.	2.008.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 31.620

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: Præstøvej 11, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: WB-26005
Ejerudgift/md.: kr. 2.635

Dato: 10.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 551.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Forholdet er sælger uvedkommende.

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendom vurderet (kategoriseret) som erhvervsejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen tidligere har været vurderet (kategoriseret) som erhvervsejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som erhvervsejendom og for indeværende år. Ejendommen har alene en foreløbig anslået grundværdi. Ejendomsværdi er anslået til kontantprisen.

En eventuel ændring af eller forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende og køber opfordres til at søge egen rådgivning.

Bevaringsværdig bygning

Bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. Kulturstyrelsens register, FBB. Værdi 4 på bygning 1.

At en ejendom er bevaringsværdig medfører for denne ejendom, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der må ikke ske nedrivning af bygningen. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Kakkelovn med UKENDT produktionsår - ikke i drift

Produktionstidspunktet for ejendommens kakkelovn er ukendt og hvorvidt denne er omfattet af lovgivningen. Kakkelovnen er tillige ude af drift og afmeldt hos skorstensfejerens. Såfremt køber ønsker, at genoptage fyringsmuligheden skal skorstensfejerens kontaktes og køber skal ansøge om, hvorvidt det er muligt at genoptage fyringsmuligheden eller om kakkelovnen skal nedlægges/udskiftes. Køber må forvente en omkostning hertil.