

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: Lillievej 3, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: WB-26142
Ejerudgift/md.: kr. 2.703

Dato: 28.10.2026



En lille patricierdrøm med stor personlighed

Forestil jer at gå hjemmefra med håndklædet over skulderen og ganske kort efter stå med fødderne i sandet. På Lillievej 3 bor I som det fjerde hus fra en lækker badestrand og med cirka 100 meter til både strand og lystbådehavn. Her kan en morgendukket, en aftentur langs vandet og en stille stund på havnen blive en naturlig del af hverdagen.

Midt i disse skønne omgivelser ligger en minipatricievilla, der er lige til at forelske sig i. Smuk og velbygget fra 1903 med fine proportioner, klassisk elegance og en personlighed, som mere end 120 års historie kun har gjort endnu mere interessant.

Det sorte, glaserede tegltag klæder huset fornemt, mens kobbertagrender og håndbukkede drueknæ understreger sansen for kvalitet og håndværk. Det er detaljer, der fortjener, at man stopper op og kigger en ekstra gang. Sammen giver de ejendommen et helstøbt og karakterfuldt udtryk.

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: Lillievej 3, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: WB-26142
Ejerudgift/md.: kr. 2.703

Dato: 28.10.2026

Indenfor venter 122 kvm bolig med rammerne om et nærværende hverdagsliv. Her kan I sætte jeres eget præg og skabe et hjem med plads til både rolige morgener og middage, hvor dem, I holder af, bliver hængende lidt længere. Den antikke kroneovn føjer endnu et smukt kapitel til husets historie og passer naturligt ind i den stemning, der gør en ældre villa til noget særligt.

De praktiske bekvemmeligheder er også tænkt ind. Ejendommen har centralstøvsuger og gasfyr fra 2026 med tilhørende serviceaftale.

Grunden på 690 kvm giver plads til at nyde udelivet, og den flotte herregårdsbelægning spiller smukt sammen med villaens klassiske stil. Forestil jer krukke med sommerblomster, kaffe i yndlingsstolen og en frokost under åben himmel efter en tur på stranden. Her er mulighed for at skabe små, hyggelige opholdssteder og en have, der passer til netop jeres liv.

Udhuset er opdelt i to afdelinger. Den ene er både isoleret og opvarmet og giver god plads til hobby og kreative sysler, mens den anden er velegnet til redskaber og opbevaring. En anvendelig ekstra kvalitet, der gør det lettere at få både interesser og hverdag til at gå op.

Lillievej 3 forener den gamle villas romantik med glæden ved at bo tæt på vandet. Her kan I komme hjem til smukt håndværk, gå ned og se til bådene og lade en helt almindelig aften slutte med sand mellem tæerne.

Et hjem med historie, personlighed og en beliggenhed, der giver lyst til at blive.

Adresse: Lillievej 3, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: WB-26142
Ejerudgift/md.: kr. 2.703

Dato: 28.10.2026



Facade



Luftfoto



Køkken



Køkken

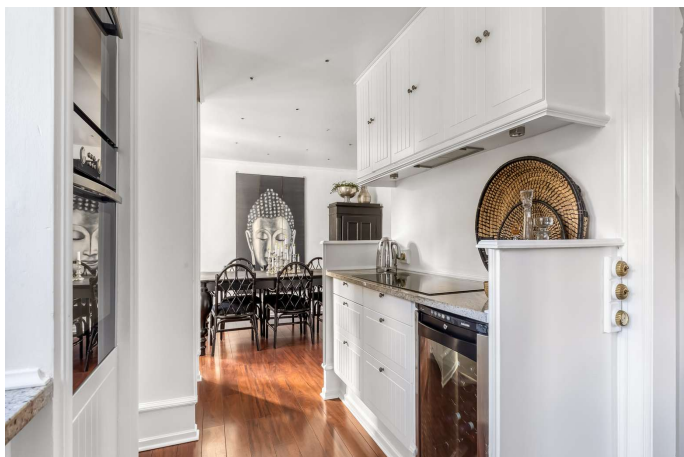


Køkken

Adresse: Lillievej 3, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: WB-26142
Ejerudgift/md.: kr. 2.703

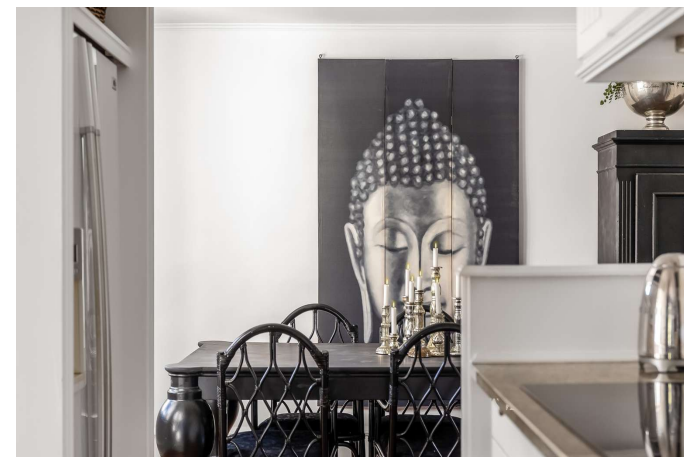
Dato: 28.10.2026



Køkken



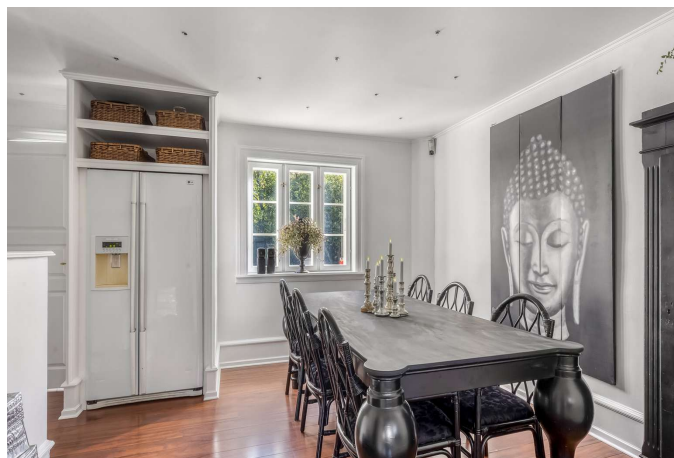
Køkken



Værelse



Stue



Stue



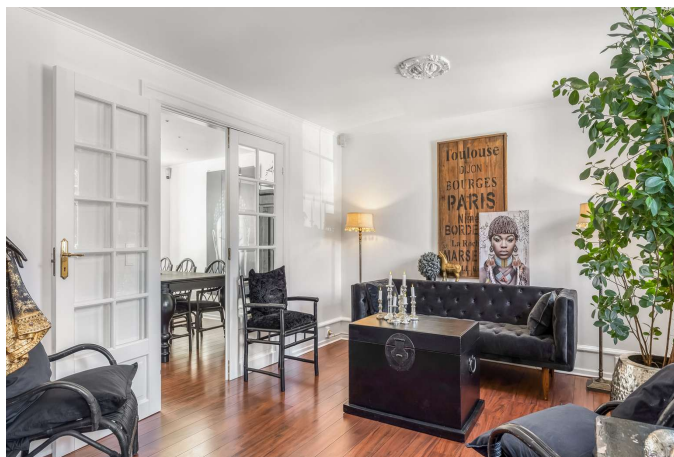
Adresse: Lillievej 3, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: WB-26142
Ejerudgift/md.: kr. 2.703

Dato: 28.10.2026



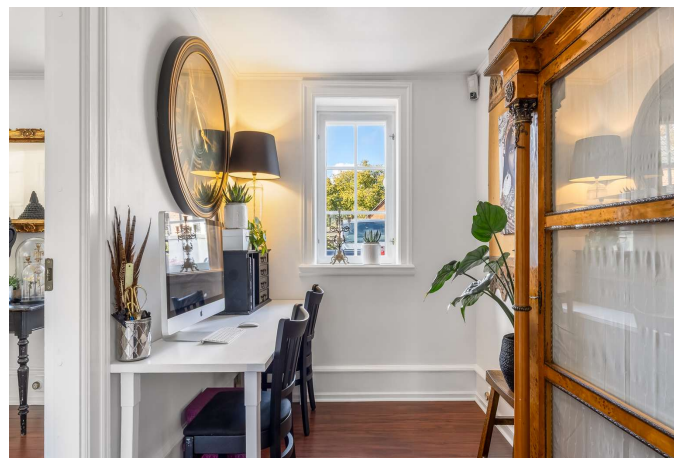
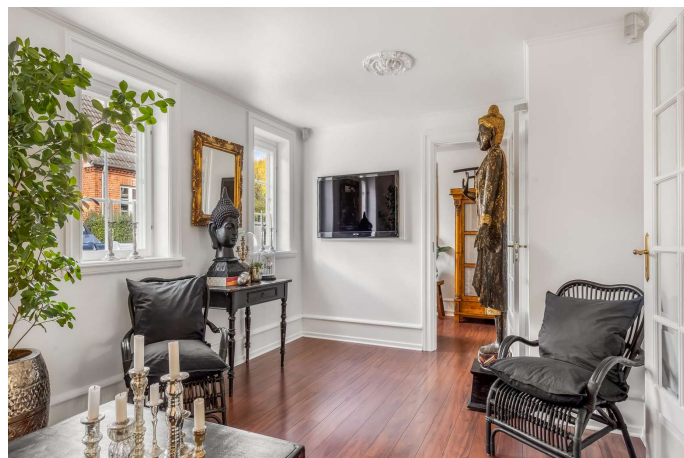
Stue



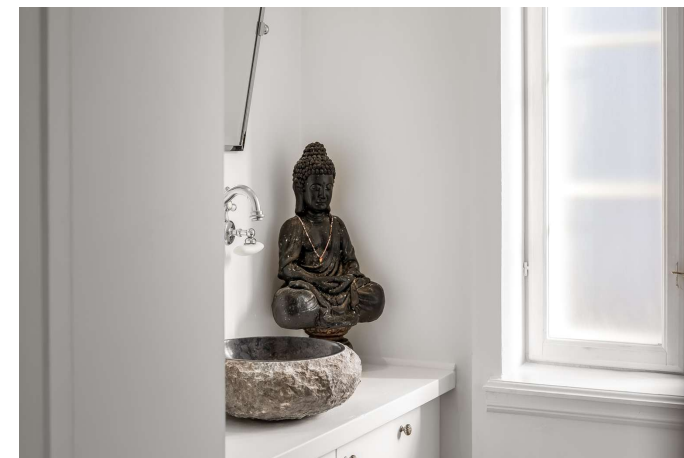
Stue



Stue



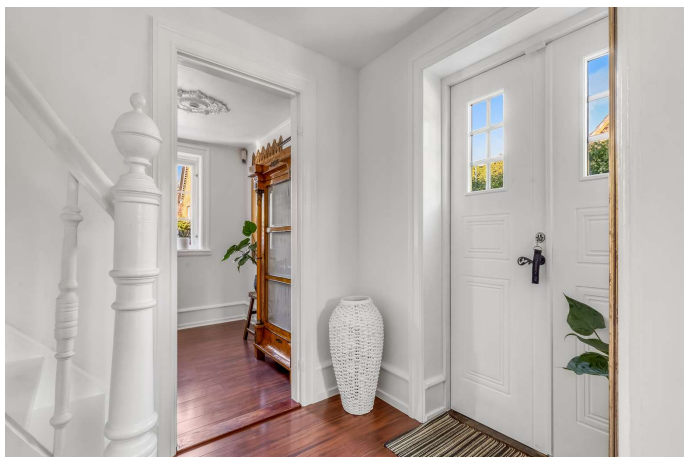
Værelse



Adresse: Lillievej 3, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: WB-26142
Ejerudgift/md.: kr. 2.703

Dato: 28.10.2026



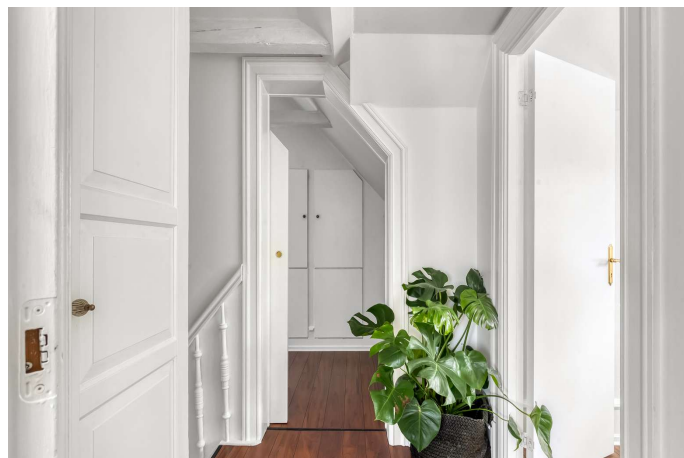
Gang



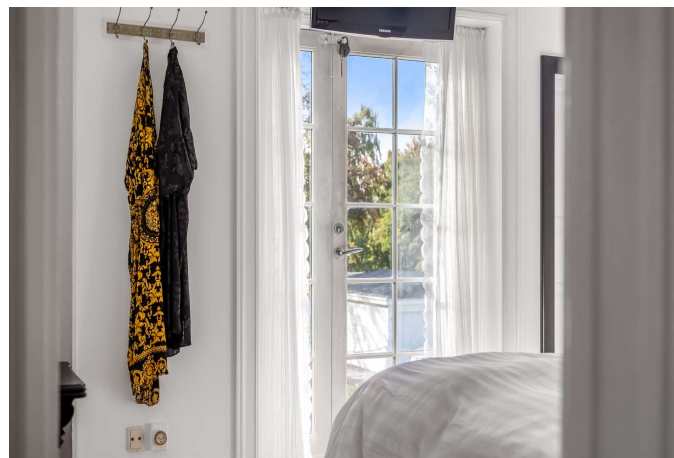
Badeværelse



Badeværelse



Gang



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Lillievej 3, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: WB-26142
Ejerudgift/md.: kr. 2.703

Dato: 28.10.2026



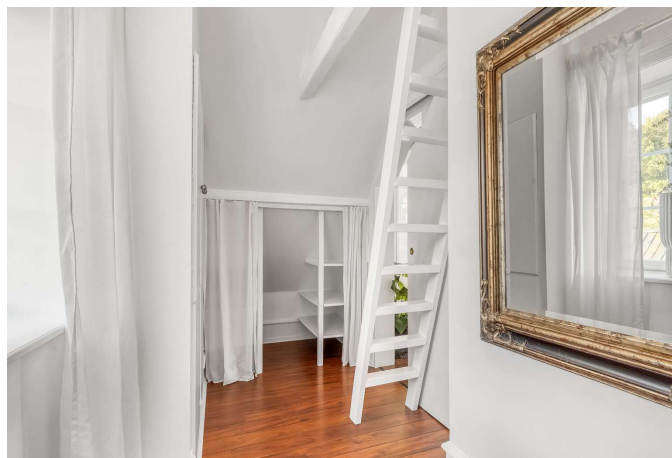
Soveværelse



Værelse



Soveværelse



Trappe



Værelse

Adresse: Lillievej 3, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: WB-26142
Ejerudgift/md.: kr. 2.703

Dato: 28.10.2026



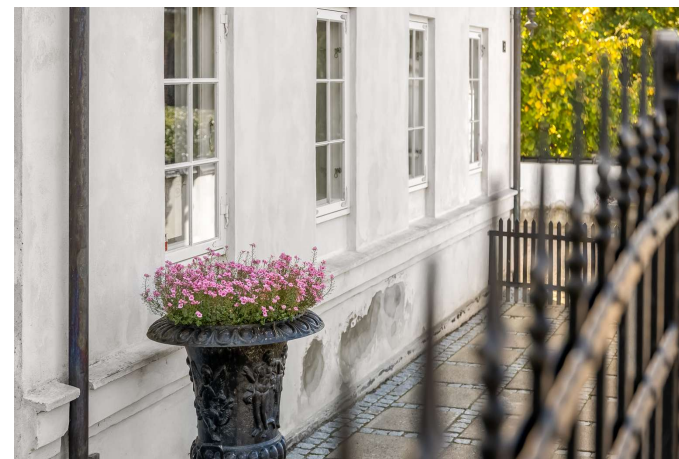
Facade



Have



Facade



Adresse: Lillievej 3, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: WB-26142
Ejerudgift/md.: kr. 2.703

Dato: 28.10.2026



Terrasse



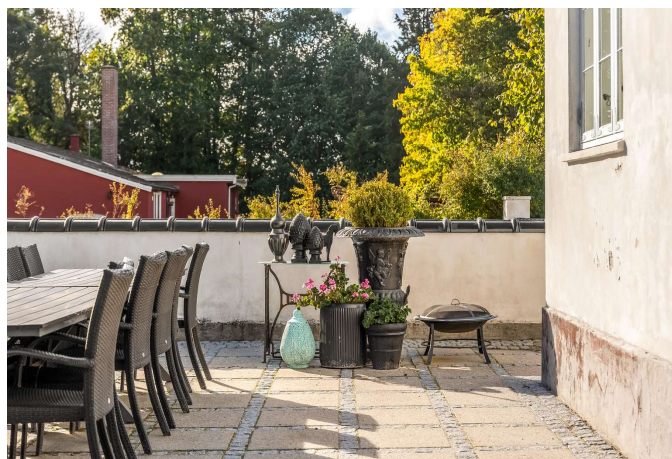
Terrasse



Terrasse



Terrasse



Altan



Terrasse

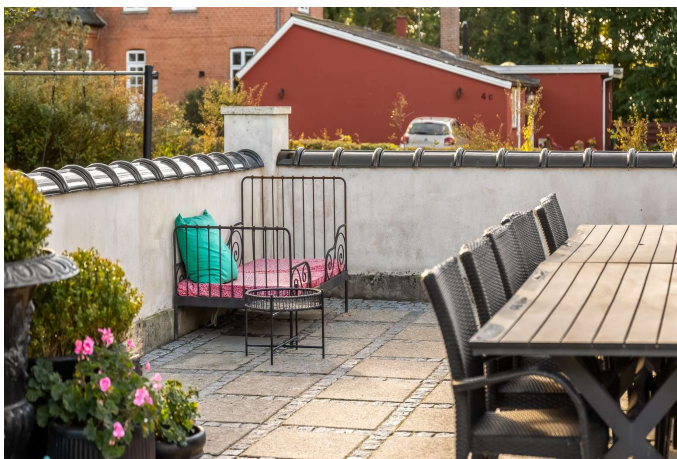
Adresse: Lillievej 3, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: WB-26142
Ejerudgift/md.: kr. 2.703

Dato: 28.10.2026



Terrasse



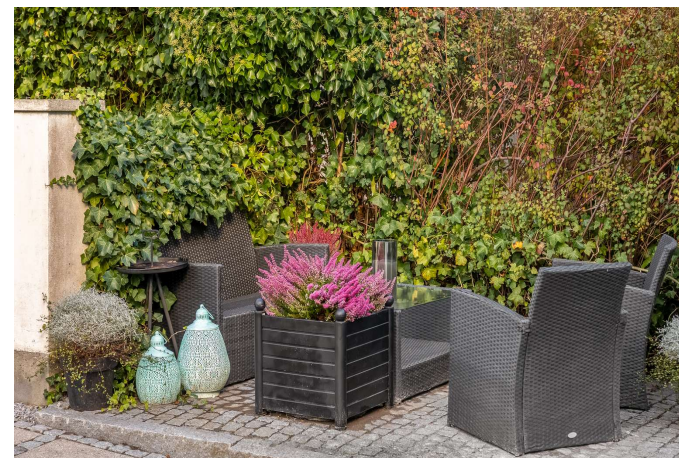
Terrasse



Facade



Terrasse



Terrasse

Adresse: Lillievej 3, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: WB-26142
Ejerudgift/md.: kr. 2.703

Dato: 28.10.2026



Have

Adresse: Lillievej 3, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.250.000

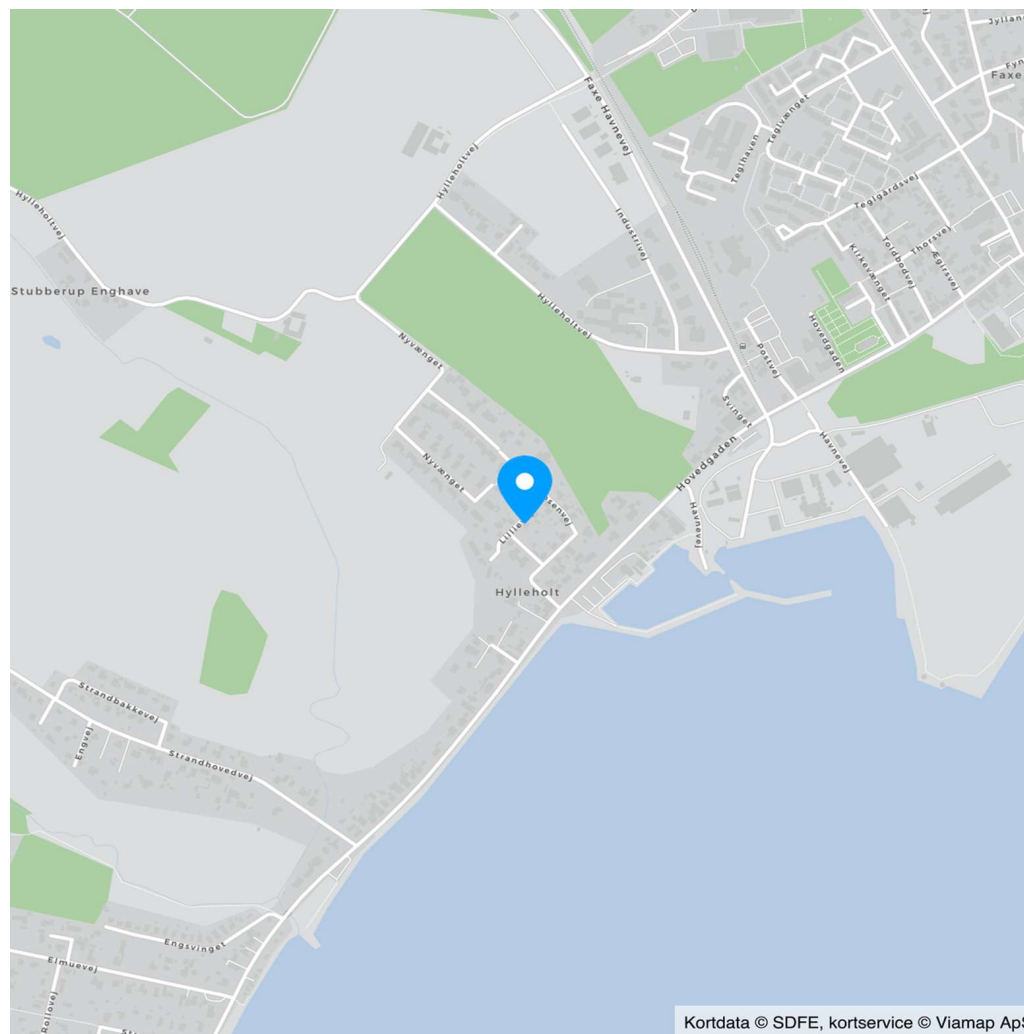
Sagsnr.: WB-26142
Ejerudgift/md.: kr. 2.703

Dato: 28.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Lillievej 3, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: WB-26142
Ejerudgift/md.: kr. 2.703

Dato: 28.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 2ø Hylleholt By, Hylleholt
BFE-nr.: 2582811
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1903

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.417.000
Grundværdi: 865.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.133.600
Grundlag for grundskyld: 692.000

Arealer**

Grundareal: 690 m²
Boligareal i alt: 122 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 30 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: 17.06.1902 - Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv

Planer

Kommuneplan FL-B4 - Strandhovedvej / Rosenvej
Spildevandsplan

Tilbehør:

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

Indbygningsovn mrk. Siemens, induktionskogeplader mrk. Atag, mikroovn mrk. Siemens, køle-/fryseskab mrk. Samsung (nyt vandfilter skal monteres hvis isterningfunktion skal bruges), opvaskemaskine mrk. Ukendt, + 1 ekstra opvaskemaskine mrk. IKEA, våbenskab fastmonteret på 1. salen,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lillievej 3, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: WB-26142
Ejerudgift/md.: kr. 2.703

Dato: 28.10.2026

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:

Vejvedligehold

Udgiften til vejvedligehold sker i fællesskab. Der indbetales ikke til en grundejerforening eller vejfond, men afregnes ved behov.

Kloakering

Sælger gør opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et kloakopland, hvor der pt. er fælleskloakeret.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.100 Forbrug: 1.287 Kbm GAS
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Der er jf. ejendomsdatarapport ikke påtænkt ændringer af spildevandsforholdene pt. Sælger gør opmærksom på, at det er den til enhver tid værende ejer af ejendommen, som vil blive pålagt at afholde omkostninger i forbindelse med eventuelle fremtidige krav om kloak ændring. Køber kan hverken nu eller senere gøre krav gældende overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler i anledning heraf.

Abonnementsaftale med OK varme - Gasfyr

Køber gøres opmærksom på, at sælger har en abonnementsaftale med OK varme for gasfyrret. Udgiften er medtaget i ejerudgiften. Der vil være mulighed for at købe gasfyrret fri.

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 salgsoptstillingens 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 C

Adresse: Lillievej 3, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: WB-26142
Ejerudgift/md.: kr. 2.703

Dato: 28.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	5.781
Grundskyld	kr.	5.536
Rottebekæmpelse	kr.	141
Husforsikring	kr.	8.088
Skorstensfejning	kr.	627
Renovation ANSLÅET	kr.	4.460
Abonnement med OK varme	kr.	7.800

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.250.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	2.272.996

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. 32.433

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: Lillievej 3, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: WB-26142
Ejerudgift/md.: kr. 2.703

Dato: 28.10.2026

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 fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.286.000
Nr. 3: hovedstol kr. 200.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen