Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

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 25, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-26175
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 02.11.2026



Rå elegance, varme og plads til livet

Der er noget særligt ved et hjem, hvor materialerne får lov at tale. Hvor rå betongulve møder varme, og rene linjer giver ro til øjet. På Strandvejen 25 i Faxe Ladeplads har en perle fra 1970 fået et moderne udtryk med personlighed, lækre detaljer og en indretning, der gør hverdagen til en fornøjelse.

Huset ligger højt på den hele 1.857 kvm store grund og er trukket tilbage fra vejen. Allerede her mærker man følelsen af at have sit eget sted med luft omkring sig og plads til både samvær og stunder i fred.

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

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Strandvejen 25, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-26175
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 02.11.2026

Indenfor er de 120 kvm udnyttet med stor omtanke. De rå betongulve giver boligen karakter og skaber en smuk sammenhæng i det minimalistiske udtryk. Materialerne har kant, men stemningen er varm og indbydende. Her er let at forestille sig et hjem med bøger, kunst, bløde tekstiler og mennesker omkring bordet.

Det store køkkenalrum er husets naturlige samlingspunkt. Her kan madlavningen fortsætte, mens dagens historier bliver fortalt, og gæsterne kan holde kokken med selskab. Der er plads til de hurtige hverdagsmåltider og til aftener, hvor maden er spist, men samtalen er alt for god til, at nogen rejser sig.

Tre værelser giver mulighed for at indrette sig efter livet, som det ser ud lige nu. Med soveværelse, børneværelser, hjemmekontor eller et rart sted til overnattende gæster. Gangarealet binder boligen sammen, og den gennemtænkte planløsning får kvadratmeterne til at arbejde for jer.

Badeværelserne fortjener deres egen opmærksomhed. Her møder I lækre materialer og et udtryk i høj klasse, som passer smukt til resten af huset. Rum, der gør noget godt for både morgenens rutiner og den stille afslutning på dagen.

Dertil kommer 40 kvm anvendelig kælder med mange muligheder for opbevaring, hobby og praktiske gøremål. I 2026 har ejendommen desuden fået nyt eternittag uden asbest.

Udenfor giver den store grund plads til at lade havedrømmene vokse. Måske ønsker I blomster, køkkenhave og frugttræer. Måske en lang sommermiddag under åben himmel, leg på græsset og en stille krog, hvor I kan sidde tæt med et glas vin, mens aftenen falder på.

Strandvejen 25 er til jer, der holder af arkitektur med karakter og materialer, man har lyst til at røre ved. Og som frem for alt leder efter et sted, hvor det er rart at være sammen.

Velkommen til et hjem, der skal opleves.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Strandvejen 25, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-26175
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 02.11.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Strandvejen 25, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-26175
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 02.11.2026









COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

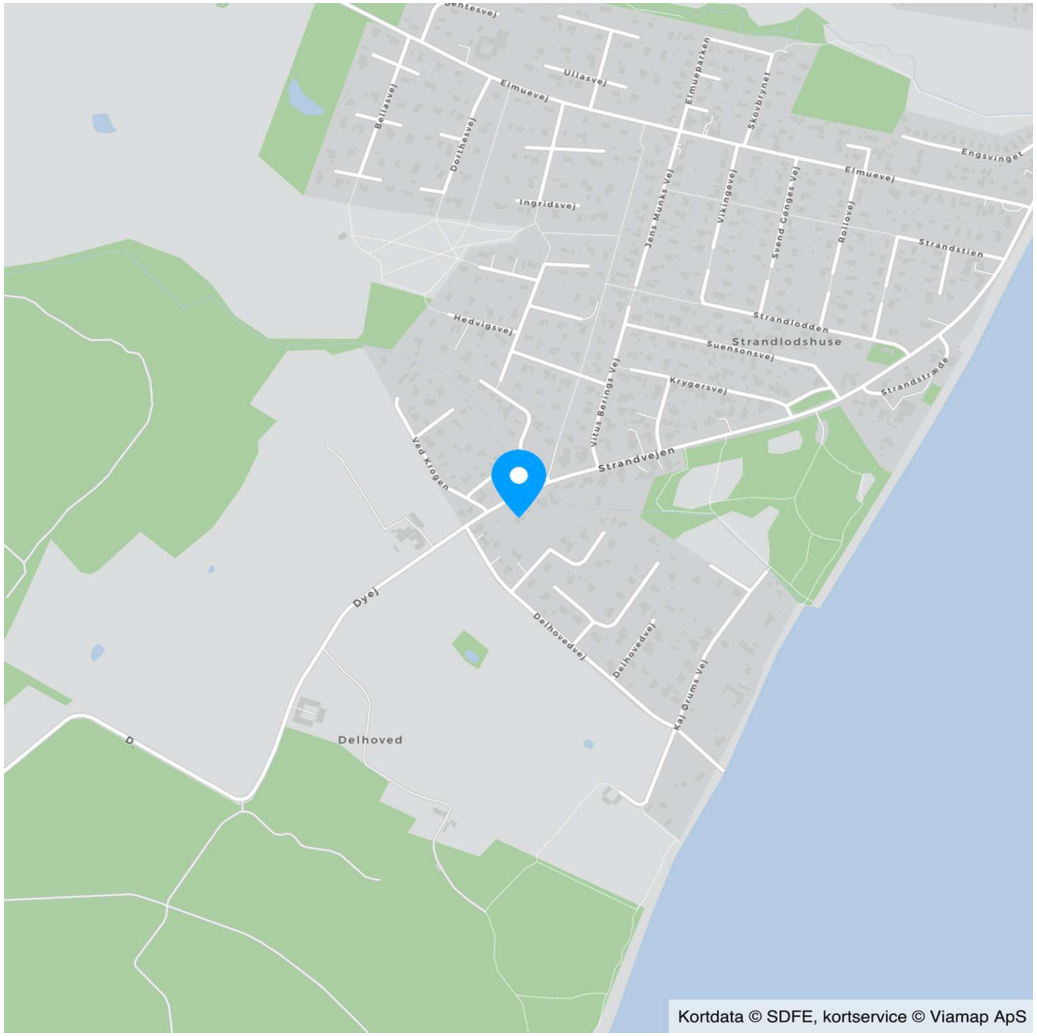
Adresse: Strandvejen 25, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-26175
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 02.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Strandvejen 25, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-26175
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 02.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbolig
Kommune:	Faxe
Matr.nr.:	15a St. Elmue By, Roholte
BFE-nr.:	2588277
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.601.000
Grundværdi:	810.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.280.800
Grundlag for grundskyld:	648.000

Arealer**

Grundareal:	1.857 m^2
Boligareal i alt:	120 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	40 m^2
Carport:	24 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: 11.09.1933 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 27.08.1977 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 25.03.1982 - Lokalplan nr. 300-2, Vedr 11AH

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

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

Indbygningsovn mrk. Siemens, indbygningskogeplade mrk. Siemens, emhætte mrk. Siemens, køleskab mrk. Siemens, fryser mrk. Siemens, opvaskemaskine mrk. Siemens, vaskemaskine mrk. Bosch, tørretumbler mrk. Bosch, Qouker, vinkøleskab,

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Adresse: Strandvejen 25, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-26175
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 02.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.500 Forbrug: 1.968 Kbm GAS
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsopstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

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.

Sløjfet nedgravet olietank
Køber er gjort opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet nedgravet olietank på ejendommen.

Werner Boliger
Ejendomsmægler
Kirketorvet 1B, 4640 Faxe

Tlf. 71 74 64 00
Mail: info@wernerboliger.dk
www.wernerboliger.dk

Adresse: Strandvejen 25, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-26175
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 02.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.532
Grundskyld	kr.	5.184
Rottebekæmpelse	kr.	167
Husforsikring ANSLÅET	kr.	6.500
Renovation	kr.	4.460
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.843

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	3.022.496

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.

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 - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

Adresse: Strandvejen 25, 4654 Faxe Ladeplads
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: WB-26175
Ejerudgift/md.: kr. 1.904

Dato: 02.11.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.267.000
Nr. 5: hovedstol kr. 360.000
Nr. 6: hovedstol kr. 71.620

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen