

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: Nordgårdsvej 7, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26185
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 23.10.2026



LANDLIG ROMANTIK, HISTORISK CHARME OG INDFLYTNINGSKLAR IDYL – TÆT PÅ FAXE BY

Der er noget helt særligt ved at komme hjem til et sted, hvor roen sænker sig, og blikket får lov til at vandre over åbne marker og skovens grønne trækroner. Hvor morgenkaffen smager lidt bedre, fuglene leverer dagens første melodi, og man mærker den helt særlige glæde ved at være hjemme.

Velkommen til Nordgårdsvej 7 i Faxe – en utrolig charmerende og særdeles velholdt ejendom, hvor landlig romantik møder moderne komfort. Her får man ikke bare et hus med sjæl og historie, men et hjem i rigtig flot, indflytningsklar stand, hvor man kan pakke flyttekasserne ud og begynde at nyde livet fra første dag.

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: Nordgårdsvej 7, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26185
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 23.10.2026

Ejendommen er oprindeligt opført i 1877 og ombygget i 2018. De 153 kvm bolig fordeler sig over stueplan og en udnyttet tagetage med fire værelser i alt, køkken og badeværelse. Her er plads til både familieliv, hyggelige middage og de stille stunder, hvor man bare nyder at være hjemme. Og netop den flotte stand gør boligen ekstra attraktiv – her kan tiden bruges på hinanden frem for omfattende renoveringsprojekter.

Udenfor venter en dejlig grund på 690 kvm samt et praktisk udhus på 14 kvm. Her kan sommerdagene nydes under åben himmel, mens udsigten til marker og skov skaber en vidunderlig følelse af luft og frihed. Forestil dig de lune sommeraftener, hvor solen langsomt forsvinder over landskabet, og man bliver siddende lidt længere, bare fordi man kan.

Og selvom omgivelserne emmer af fred og landlig idyl, ligger Faxe by ganske tæt på med indkøb, skole og hverdagens bekvemmeligheder. Her får man ganske enkelt det bedste fra to verdener – naturens ro og byens muligheder.

Nordgårdsvej 7 er et hjem med historie, charme og en stand, der gør det nemt at forelske sig. Et sted, hvor rammerne allerede er på plads, og hvor det næste kapitel bare venter på at blive skrevet.

Velkommen hjem – måske begynder dit næste eventyr lige her.

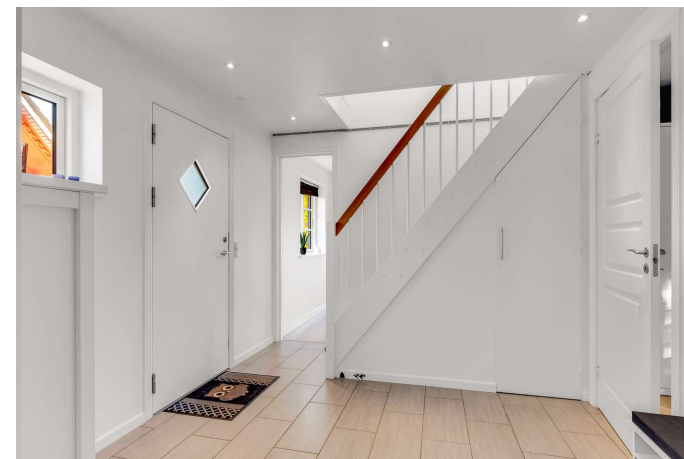
Adresse: Nordgårdsvej 7, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26185
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 23.10.2026



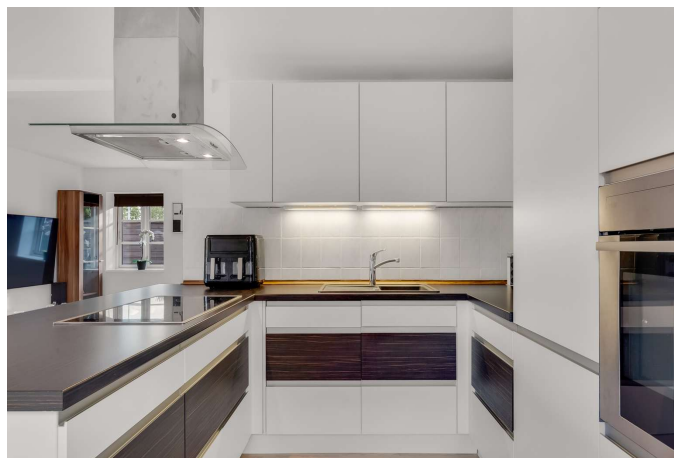
Luftfoto



Gang



Gang



Køkken



Køkken

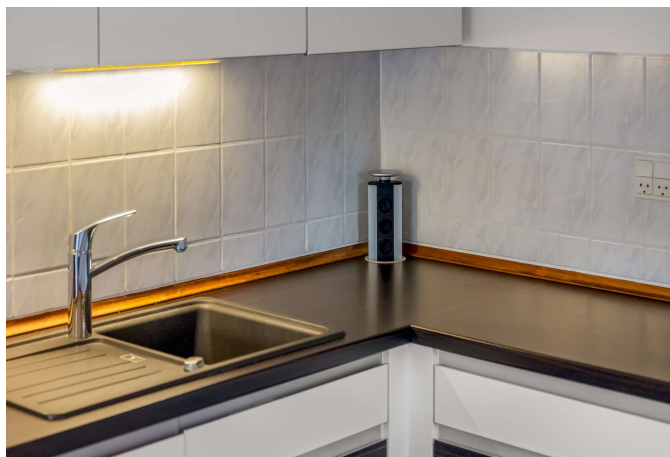
Adresse: Nordgårdsvej 7, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26185
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 23.10.2026



Køkken



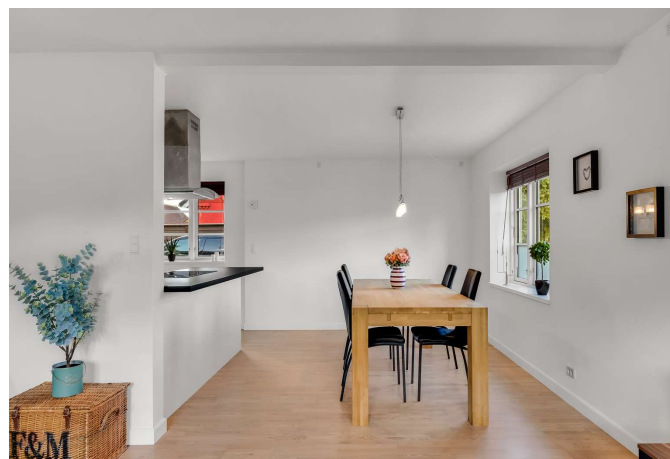
Køkken



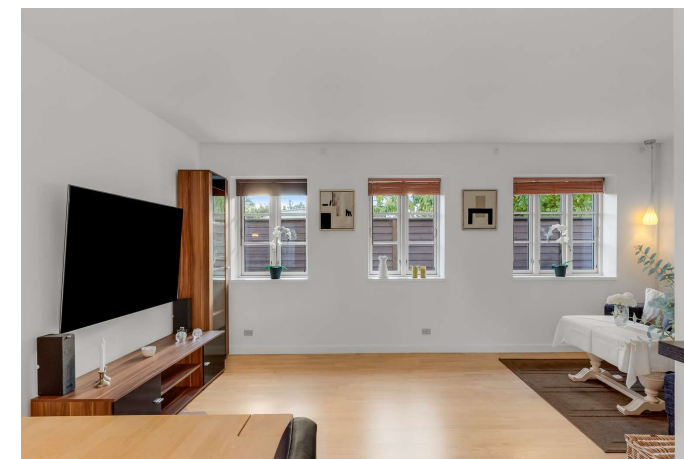
Køkken



Stue



Stue



Stue

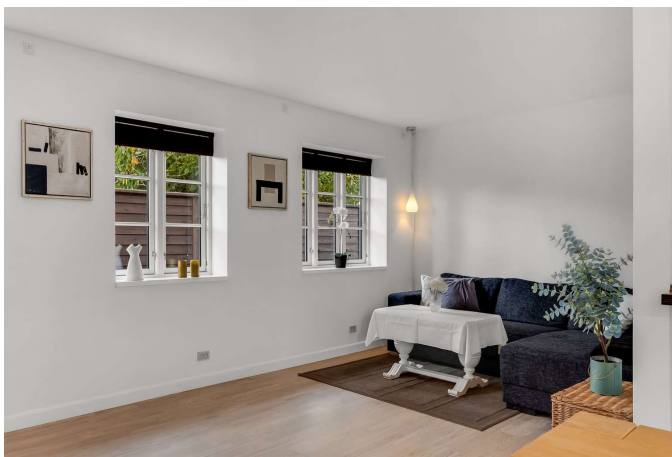
Adresse: Nordgårdsvej 7, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26185
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 23.10.2026



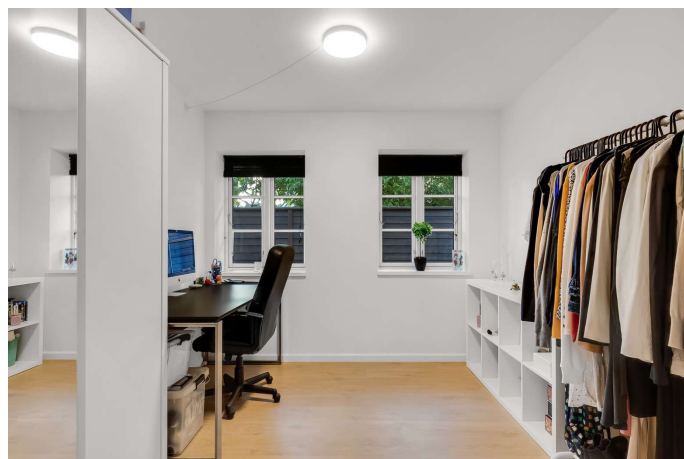
Stue



Stue



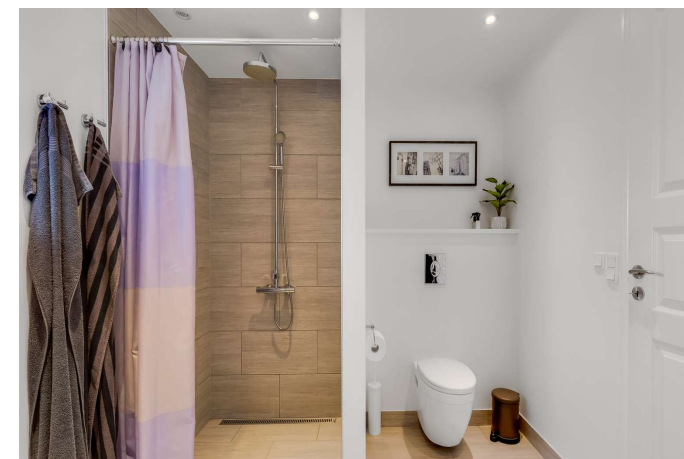
Stue



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Nordgårdsvej 7, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26185
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 23.10.2026



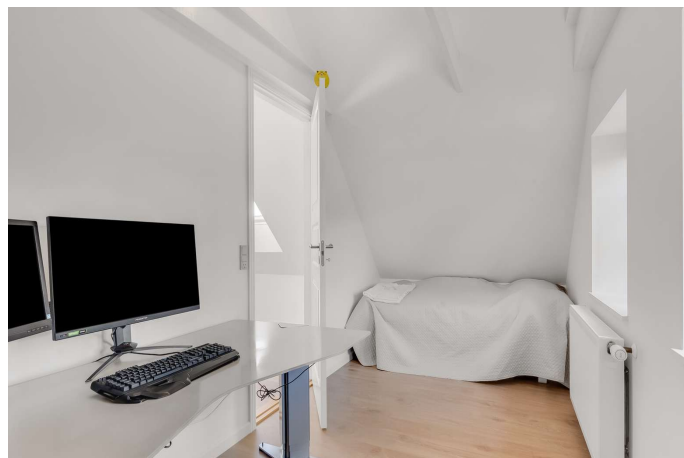
Bryggers



Udsigt



Værelse



Værelse



Udsigt



Soveværelse

Adresse: Nordgårdsvej 7, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26185
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 23.10.2026



Soveværelse



Soveværelse



Facade



Facade



Facade



Adresse: Nordgårdsvej 7, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26185
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 23.10.2026



Facade



Terrasse



Terrasse



Facade



Adresse: Nordgårdsvej 7, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26185
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 23.10.2026



Facade



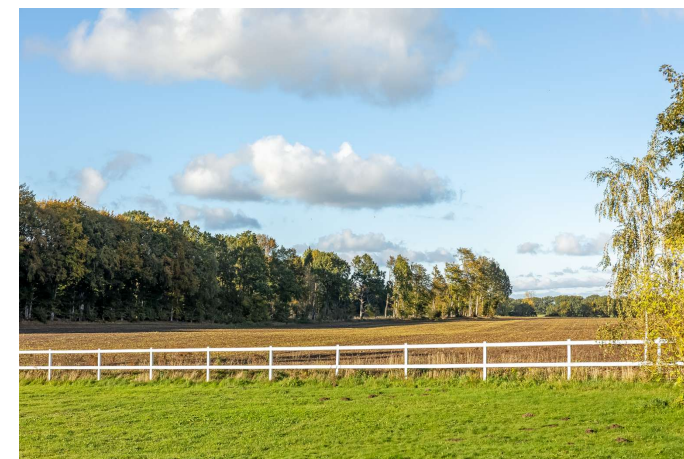
Facade



Have



Udsigt



Facade

Adresse: Nordgårdsvej 7, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26185
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 23.10.2026



Facade



Luftfoto



Facade

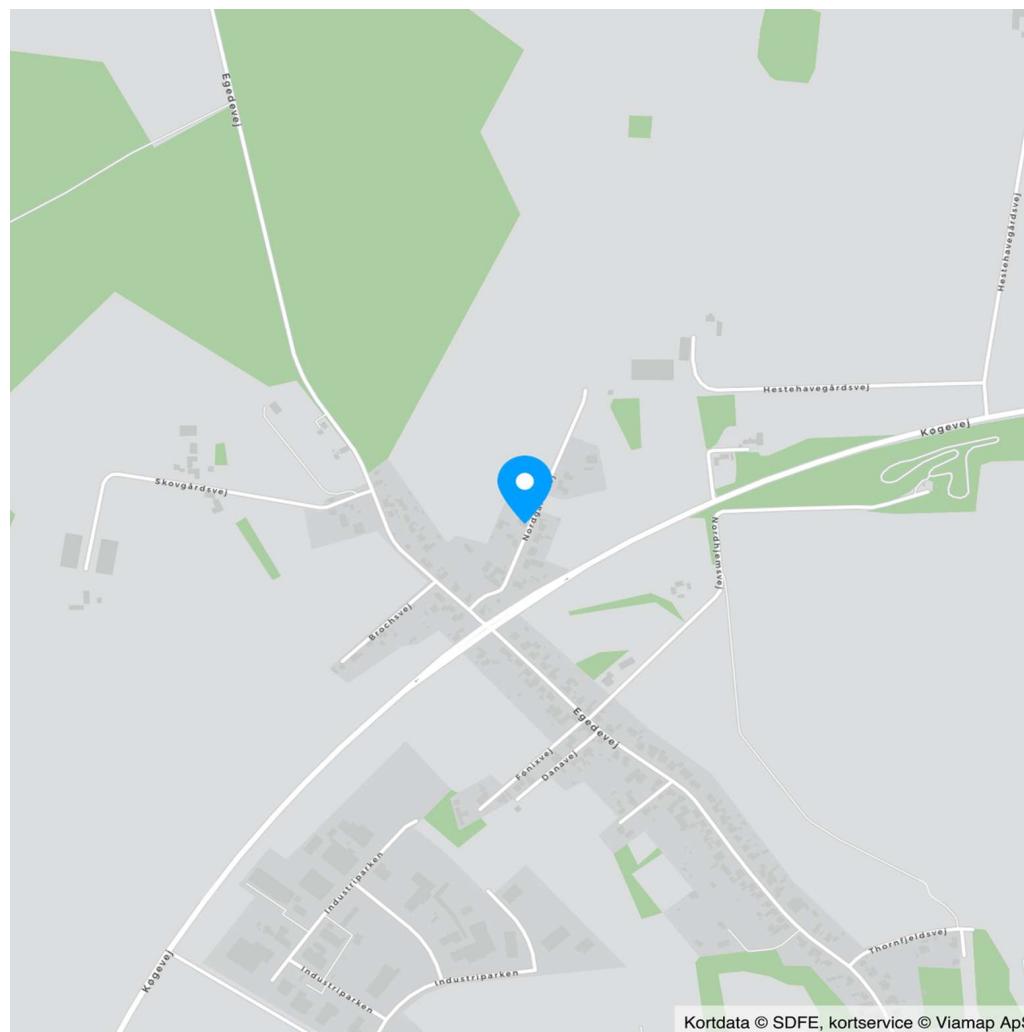
Adresse: Nordgårdsvej 7, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26185
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 23.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Nordgårdsvej 7, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26185
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 23.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbolig
Kommune: Faxe
Matr.nr.: 23v Faxe By, Faxe
BFE-nr.: 2580519
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1877/2018

Arealer**

Grundareal: 690 m²
Boligareal i alt: 153 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 14 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.548.000
Grundværdi: 414.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.238.400
Grundlag for grundskyld: 331.200

* 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: 20.10.1885 - Dok om kalksten/brydning af kalk mv
- Nr. 2: 20.10.1885 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 3: 30.09.2002 - Lokalplan nr 100-43. Vedr 7D

Planer

Kommuneplan F-B7 - Egedevej / Nørregade
Lokalplan 100-43 - Boligområde ved Egedevej og Rebslagervej

Tilbehør:

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

Indbygningsovn mrk. Constructa, Keramisk kogeplade mrk. Constructa, emhætte mrk. Ukendt, mikroovn mrk. OBH, køle-/fryseskab mrk. Ukendt, opvaskemaskine mrk. Siemens, vaskemaskine mrk. Blomberg, tørretumbler mrk. Blomberg, _____ Fryser i byggers medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nordgårdsvej 7, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26185
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 23.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.300 Forbrug: 1.386 Kbm gas

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Nordgårdsvej 7, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26185
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 23.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	6.316
Grundskyld	kr.	2.650
Rottebekæmpelse	kr.	149
Husforsikring	kr.	6.573
Renovation	kr.	4.460

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.500
I alt	kr.	2.524.350

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. 20.147

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: Nordgårdsvej 7, 4640 Faxe
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: WB-26185
Ejerudgift/md.: kr. 1.679

Dato: 23.10.2026

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 hvilen- de 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. 753.000
Nr. 5: hovedstol kr. 458.000
Nr. 6: hovedstol kr. 380.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen