



Gøgeurtvej 17, Bakkebølle Strand

4760 Vordingborg

| | |
|--------------------------|----------------------|
| PRIS | 1.250.000 |
| UDBETALING | 65.000 |
| BRUTTO EKSBL. EJERUDGIFT | 7.347 |
| NETTO EKSBL. EJERUDGIFT | 5.780 |
| EJERUDGIFT (MD.) | 2.134 |
| BOLIGAREAL | 96 m ² |
| GARAGE | 24 m ² |
| UDHUS | 6 m ² |
| GRUNDAREAL | 1.253 m ² |
| VÆRELSE | 5 |
| ANTAL PLAN | 1 |
| BYGGEÅR | 1979/2001 |
| SAGSNUMMER | HE01481 |
| EJENDOMSTYPER | Fritidshus |

Højtbeliggende med smuk udsigt over vandet og Farø-broen

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gøgeurtvej 17, Bakkebølle Strand, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: HE01481
Ejerudgift/md.: kr. 2.134

Dato: 02.05.2024



Beskrivelse:

Nyd den smukke udsigt over Storstrømmen mens Farøbroen fortaber sig i horisonten og vildtet græsser og hygger sig på engstykket direkte op til ejendommen.

Støjen fra motorvejen overdøves af naturens skønhed, som stjæler opmærksomheden og skaber den ro, man ønsker sig af et sommerhus. Men vær opmærksom på, inden I tager ud og ser huset - at udsigtens motiv med Farøbroen kommer med prisen af en motorvej tæt på. Dog er eventuelle støjgener størst når vinden er i øst.

Hvis I ønsker et sommerhus med udsigt til vand, bro, mark og gåafstand til skoven, så er dette et fantastisk bud.

Gør jer selv en tjeneste. Gå en tur ned til vandet. Gå en tur under broen over i skoven. Kig ud over vandet. Nyd naturen og bedøm så derefter, hvor meget I egentlig bed mærke i motorvejens støj.

Ligegyldig hvilken vej man vælger for at komme til Bakkebølle Strand - rammes man af marker, skov og den frie natur, inden skiltet viser ned til området.

Bakkebølle var indtil 1774 ejet af Vordingborg Rytterdistrikt. Siden kom det under godset Lilliendal ved Mern. I landsbyen er rejst en sten til minde om Bakkebølles frikøb fra Lilliendal i 1795, hvor de 16 bøndergårde overgik til selveje. Tidligere var der i Bakkebølle et trinbræt på Kalvehavebanen.

De nærmeste golfbaner er Møn Golfklub i Stege (ca. 21 km), Falster Golf Klub ved Eskildstrup (ca. 26 km), Sydsjællands Golfklub ved Næstved samt Næstved Ny Golfklub (begge ca. 41 km).

Grundejerforeningen råder over grønne fællesarealer og der er flere steder nedgang og/-eller adgang bademuligheder i Storstrømmen & der er gode fiskemuligheder langs hele kysten.

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: Henrik Ejby



HENRIK EJBYS Ejendomsmægler & valuar MDE
Ålevænget 35
4760 Vordingborg
Tlf. 71 99 47 60

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

www.henrikejby.dk

Adresse: Gøgeurtvej 17, Bakkebølle Strand, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: HE01481
Ejerudgift/md.: kr. 2.134

Dato: 02.05.2024

Ejendommen ligger som sidste hus ned til det store fredede fællesareal, så udsigten over vandet og til broen, vil altid blive, med mindre at træerne gror ind i himlen.

Grunden er stor, her er masser af plæne, smuk beplantning og en god garage i træ, hvor der også er monteret ladestander fra CLEVER, som sikkert også vil kunne overtages.

Entréen byder velkommen og går rundt til højre som fordelingsgang, med garderobeplads.

Her er brusebadeværelse med træbeklædte vægge, gulvvarme og plads til vaskemaskine.

Køjerum, 2 gode værelser, separat forældreaflsnit med soveværelse med adgang til flisebadeværelse med spa-pool, brus og gulvvarme samt udgang til stor overdækket træterrasse og haven samt smuk udsigt over vandet og Farø-broen.

Åbent køkken samt åben vinkelstue med med brændeovn, store vinduespartier ud til fliseterrasse og haven og en - omend - endnu flottere udsigt over vandet og Farø-broen.

Et fritidshus der virkelig indbyder til fred og fordybelse.

Adresse: Gøgeurtvej 17, Bakkebølle Strand, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: HE01481
Ejerudgift/md.: kr. 2.134

Dato: 02.05.2024



Beliggenheden



Beliggenheden



Beliggenheden



Beliggenheden



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Gøgeurtvej 17, Bakkebølle Strand, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: HE01481
Ejerudgift/md.: kr. 2.134

Dato: 02.05.2024



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

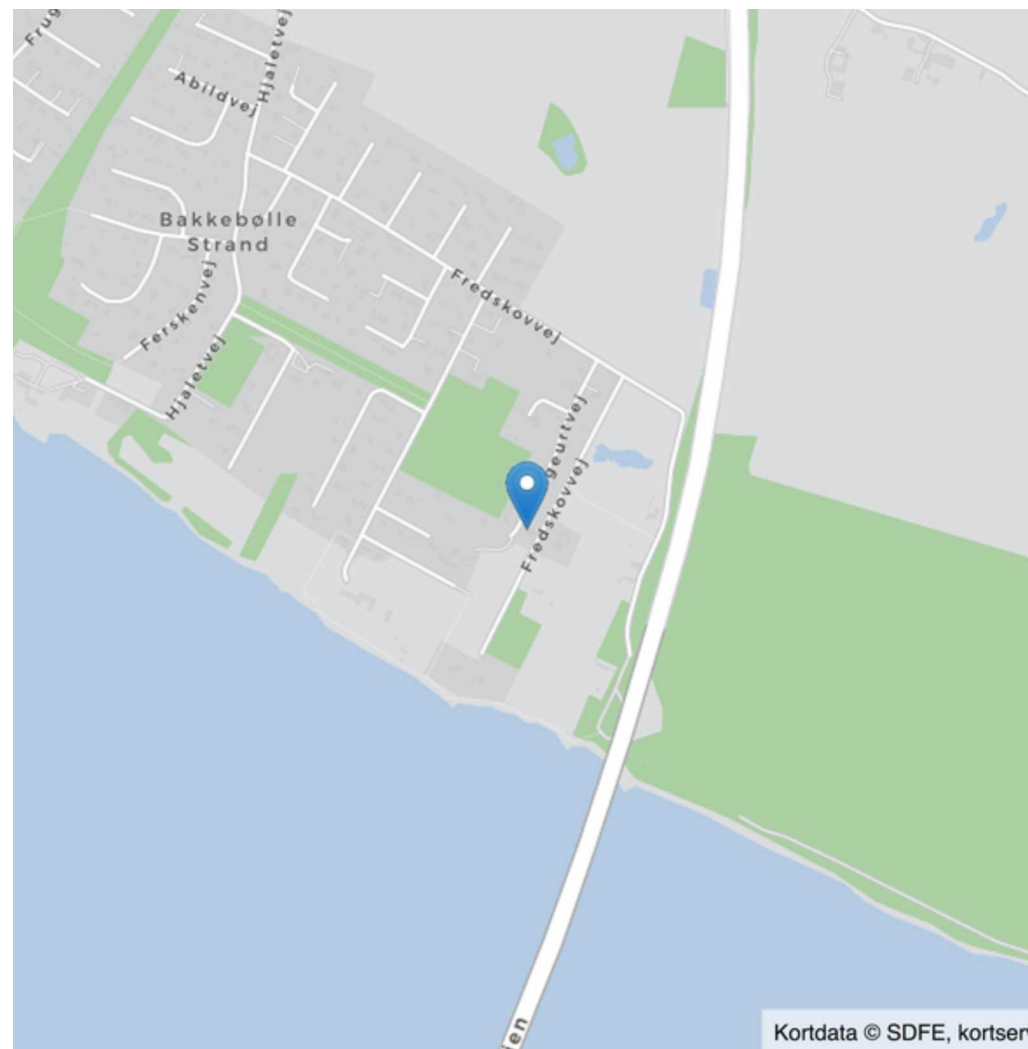
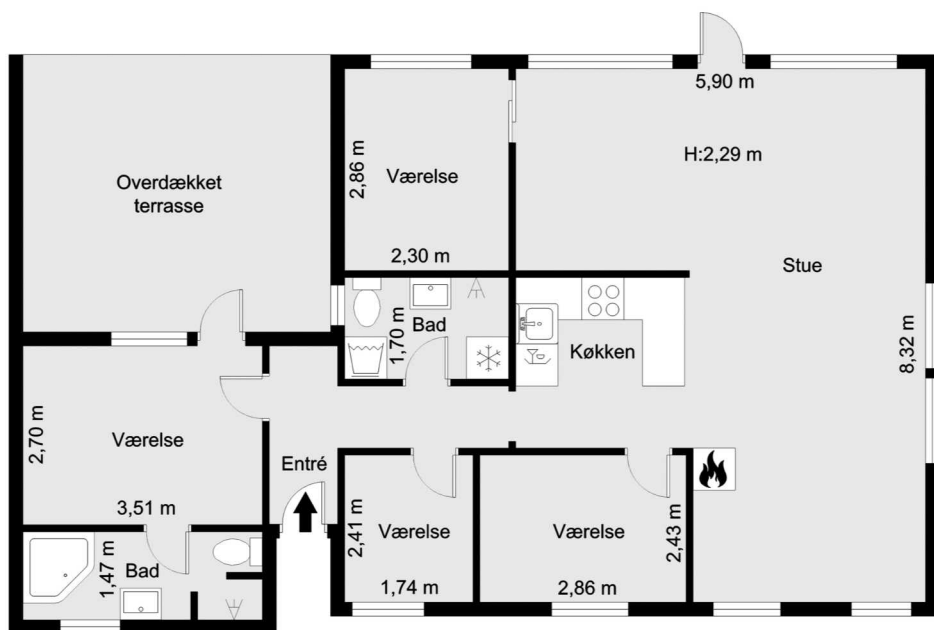


Ejendommen

Adresse: Gøgeurtvej 17, Bakkebølle Strand, 4760 Vordingborg
 Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: HE01481
 Ejerudgift/md.: kr. 2.134

Dato: 02.05.2024



Kortdata © SDFE, kortservi

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Gøgeurtvej 17, Bakkebølle Strand, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: HE01481
Ejerudgift/md.: kr. 2.134

Dato: 02.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

| | |
|---------------------|---|
| Ejendomsstypen: | Fritidshus |
| Må benyttes til: | Sommerhus |
| Ifølge: | BBR-ejermeddelelse |
| Kommune: | Vordingborg |
| Matr.nr.: | 23 æ Bakkebølle, Vordingborg Jorder |
| BFE-nr.: | 5391253 |
| Zonestatus: | Sommerhusområde |
| Vand: | Privat vandforsyningsanlæg |
| Vej: | Fælles/privat |
| Kloak: | Afløb til spildevandsforsyningsrensning |
| Varmeinstallation: | Varmepumpe |
| Opført/ombygget år: | 1979/2001 |

Arealer

| | |
|-------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør: | 1.253 m ² |
| Grundareal ifølge: | Tingbogsattest |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 96 m ² |
| Kælderareal: | 0 m ² |
| Udnyttet tagetage: | 0 m ² |
| Boligareal i alt: | 96 m ² |
| Andre bygninger: | 30 m ² |
| - heraf Garage: | 24 m ² |
| - heraf Udhus: | 6 m ² |
| Bygningsareal ifølge: | BBR-ejermeddelelse |
| - af dato: | 06.03.2024 |

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Kopi af tingbogsattest kan rekvireres.

Nr. 1 lyst d. 23.02.1977 lbnr. 925345-29 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv Filnavn: 29_A-V_376

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

| | |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr. | 2022 |
| Ejendomsværdi: | 1.345.000 kr. |
| Grundværdi: | 419.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.076.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld: | 335.200 kr. |

Tilbehør:

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

Elkomfur med keramiske kogeplader "GRAM" - emhætte "SILVERLINE" - køleskab "GRAM" - fryser "FRIGOR" - opvaskemaskine "SIEMENS" samt kombineret vaskemaskine & tørretumbler "ELECTROLUX".

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja Nej, dog med følgende undtagelser: Ejendommen sælges UDEN INDBO - dog lader sælger alle senge og sofa i stuen blive stående.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gøgeurtvej 17, Bakkebølle Strand, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: HE01481
Ejerudgift/md.: kr. 2.134

Dato: 02.05.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje?. Ja
Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Indenfor byggelinjen er der forbud mod at bygge. Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.



Adresse: Gøgeurtvej 17, Bakkebølle Strand, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: HE01481
Ejerudgift/md.: kr. 2.134

Dato: 02.05.2024

Ejerudgift 1. år:

| | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|-------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 5.488 | Kontantpris/udbetaling | kr. | 1.250.000 |
| Grundskyld | kr. | 4.525 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 10.000 |
| Husforsikring | kr. | 3.068 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 9.350 |
| Renovation | kr. | 4.810 | I alt | kr. | 1.269.350 |
| Grundejerforening | kr. | 900 | | | |
| Skorstensfejning | kr. | 575 | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt | | |
| Rottebekæmpelse | kr. | 44 | udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og | | |
| Fibernet | kr. | 6.201 | bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. | | |

Ejerudgift i alt 1 år

25.611

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelser nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.347 md./ 88.168 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.780 md./ 69.365 år v/27,32%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2024
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>



Adresse: Gøgeurtvej 17, Bakkebølle Strand, 4760 Vordingborg
Kontantpris: kr. 1.250.000

Sagsnr.: HE01481
Ejerudgift/md.: kr. 2.134

Dato: 02.05.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| | | | | | | | | | | | | | |



HENRIK EJBY Ejendomsmægler & valuar MDE
Ålevænget 35
4760 Vordingborg
Tlf. 71 99 47 60

LIEBHAVERI + VILLAER + LEJLIGHEDER + LANDEJENDOM + FRITIDSBOLIG

www.henrikejby.dk



Ejendomsmæglerfirmaet Henrik Ejby ApS

Rådhusstorvet 4B
4760 Vordingborg

Telefon: 71994760
E-mail: info@henrikejby.dk
Hjemmeside: www.henrikejby.dk

Velkommen til en spændende verden med spændende ejendomme og gode oplevelser.

Som uafhængig mæglerforretning, med næsten 50 års erfaring, har vi friheden til udelukkende at fokusere på dig og dine interesser.

Vi sælger boliger. Intet andet.

Vi dækker hele den sydlige del af Sjælland, Møn, Bogø, Lolland og Falster, hvor vi varetager køb og salg af alle typer private boliger - både villaer, rækkehuse, lejligheder, fritidshuse, små landbrug samt liebhaveri.

Hvis ejendommen er den rigtige er det uden betydning hvor den ligger. Vi tænker salg af boliger på en ny måde og laver individuelle tiltag, der passer til boligen.

Henrik Ejby
Indehaver

Mobil: 20836328
E-mail: henrik@henrikejby.dk