



Arkitekttegnet liebhavervilla med pool og udsigt over Svendborgsund

Svendborg

Strandvej 65

- Liebhavervilla, hvor kvalitet og livsstil går hånd i hånd
- Arkitekttegnet luksusvilla
- Privat pool og elegante terrasser i grønne, rolige omgivelser

Kontant

14.000.000

Ejerudgifter pr. md. 4.597

Udbetaling 700.000

Brt./Nt. ekskl. ejerudg. 74.638/59.856

Sag: N2701540000120

Villa

Bolig/kld m ²	245/90	Grund m ²	855
Stue/vær	1/4	Opført	1940/2021



Claus Henriksen
Indehaver, Ejendomsmægler MDE

Tlf. 5141 0280
he6@estate.dk

Estate Svendborg

Besøg os
Vestergade 38D, st..
5700 Svendborg
estate.dk

Kontakt os
Tlf 62202000
5700@estate.dk
Følg os på



Adresse: Strandvej 65, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 14.000.000

Sagsnr.: N2701540000120
Ejerudgift/md.: kr. 4.597

Dato: 6.11.2025



Adresse: Strandvej 65, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 14.000.000

Sagsnr.: N2701540000120
Ejerudgift/md.: kr. 4.597

Dato: 6.11.2025



Salgsopstilling

Formulærens 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: Strandvej 65, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 14.000.000

Sagsnr.: N2701540000120
Ejerudgift/md.: kr. 4.597

Dato: 6.11.2025



Beskrivelse:

På én af Svendborgs mest eftertragtede adresser – Strandvej 65 – udbydes nu denne enestående, arkitekttegnede liebhaverejendom, hvor æstetik, funktionalitet og luksus går hånd i hånd. Her er alt gennemtænkt ned til mindste detalje – fra den elegante facade og de raffinerede materialevalg til den sublime beliggenhed med udsigt over det smukke Svendborgsund.

Allerede ved ankomsten fornemmer man, at dette er noget særligt. Den brede trappe fører op til husets imponerende hovedindgang, hvor en rummelig entré/hall byder velkommen med stil og volumen. Herfra åbner boligen sig mod et lyst og eksklusivt køkken-alrum og stue, hvor store vinduespartier trækker lyset og haven helt ind i rummet. Det moderne køkken er indrettet med fokus på både æstetik og funktionalitet – perfekt til både hverdag og selskab. Endeligt fuldendes etagen af et elegant badeværelse med bruser.

På første sal finder du tre rummelige værelser samt et master bedroom, der imponerer med adgang til en stor privat tagterrasse. Herfra er der en betagende udsigt over Svendborgsund, hvor solnedgangen maler himlen i gyldne nuancer – et sted, hvor man naturligt trækker sig tilbage og nyder livet.

Fra stuen og køkken-alrummet er der direkte adgang til en flisebelagt terrasse, som elegant omkranser den lækre pool. Her leves sommeren fuldt ud – med sol, afslapning og plads til både familie og gæster. Den lukkede have sikrer privatliv og ro, mens den arkitektoniske helhed skaber en atmosfære af underspillet elegance.

Ejendommen rummer desuden en velisoleret dobbeltgarage med el-port – ideel til både bilentusiasten og den kvalitetsbevidste ejer, der sætter pris på komfort og orden. Det kan desuden tilføjes at der i dag er gjort klar til e-bil, så der kan lades i garagen.

Strandvej er uden tvivl én af Svendborgs mest eksklusive adresser. Her bor man med vandet, byen og Høje Bøge Skoven som nærmeste naboer – tæt på lystbådehavnen, hyggelige caféer, de bedste restauranter og byens pulserende liv. Samtidig ligger ejendommen tilbagetrukket i rolige omgivelser, hvor man kan nyde freden og udsigten i fulde drag.

Strandvej 65 er ikke bare et hjem – det er en livsstil. En arkitekttegnet ejendom, hvor lys, luft og luksus går op i en smuk helhed, og hvor hver eneste detalje vidner om kvalitet og omtanke.

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: Claus Henriksen

Adresse: Strandvej 65, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 14.000.000

Sagsnr.: N2701540000120
Ejerudgift/md.: kr. 4.597

Dato: 6.11.2025



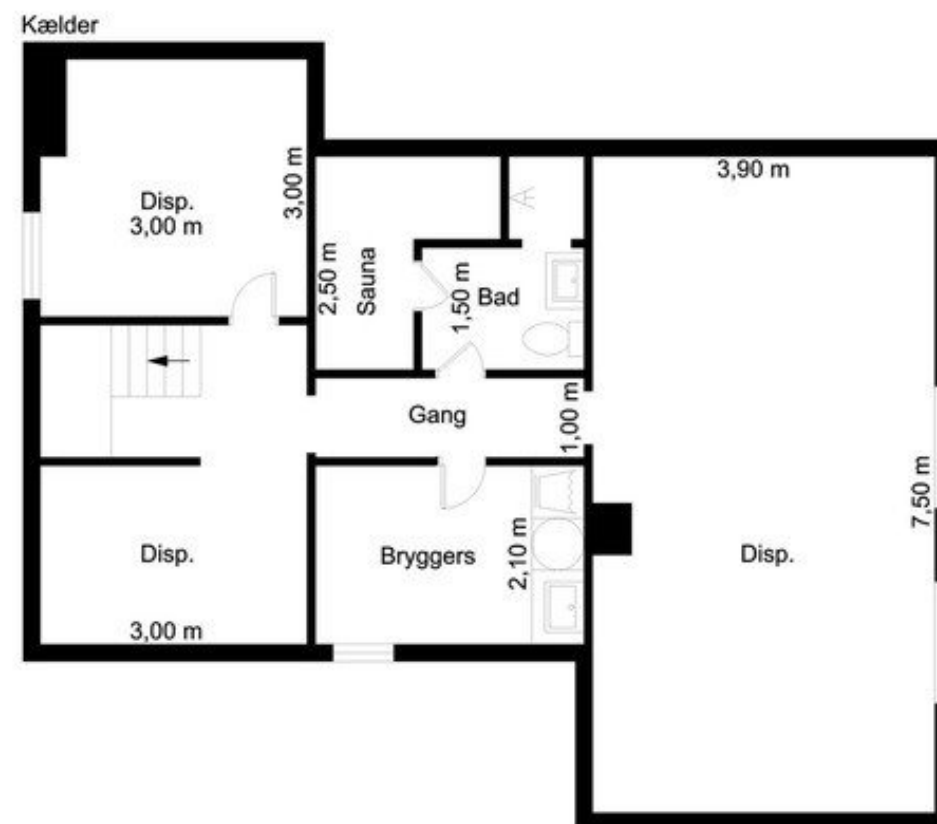
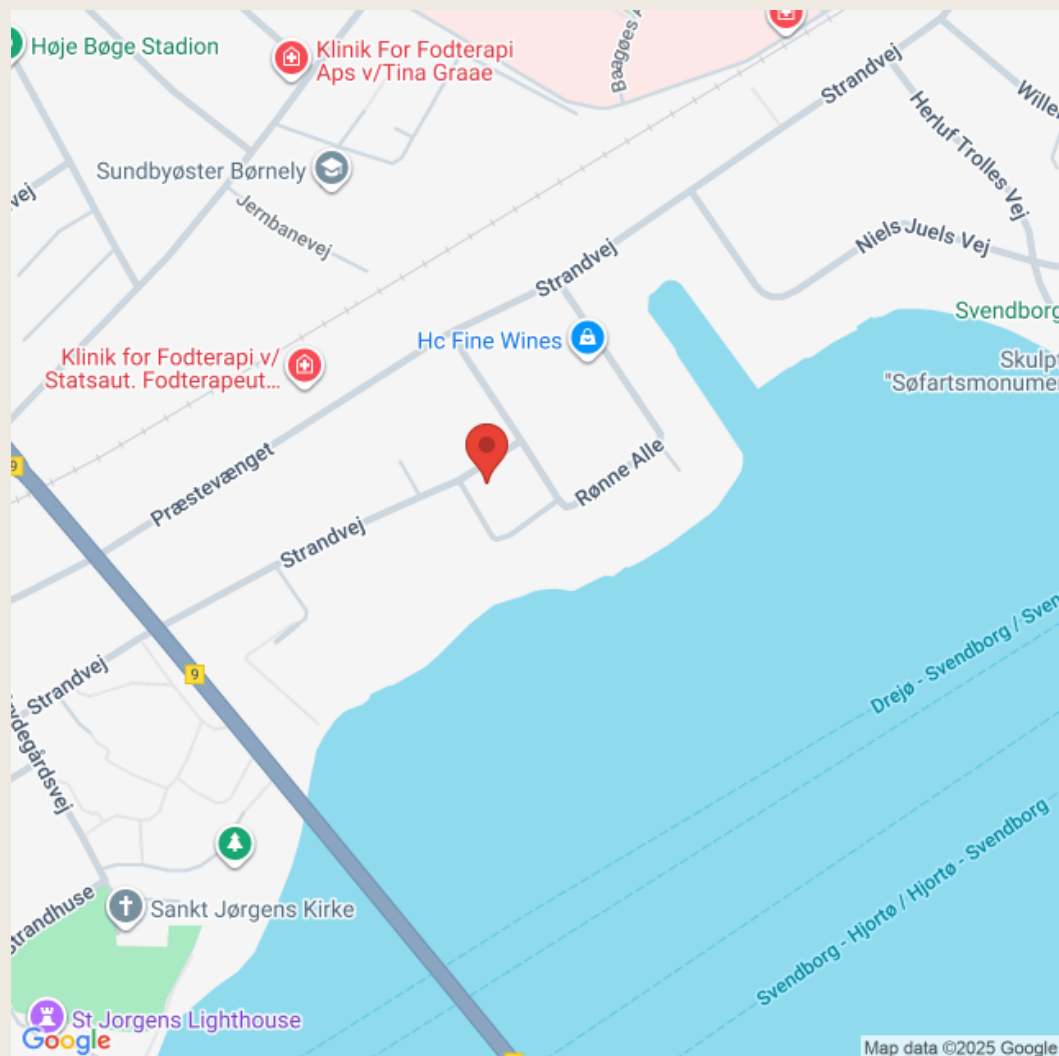
Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Strandvej 65, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 14.000.000Sagsnr.: N2701540000120
Ejerudgift/md.: kr. 4.597

Dato: 6.11.2025



Adresse: Strandvej 65, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 14.000.000

Sagsnr.: N2701540000120
Ejerudgift/md.: kr. 4.597

Dato: 6.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa

Må benyttes til: Beboelse

Kommune: Svendborg

Matr.nr.: 1dl Skt. Jørgens, Svendborg Jorder

BFE-nr.: 5500715

Zonestatus: Byzone

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Vej: Offentlig

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Opført/ombygget år: 1940 / 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024

Ejendomsværdi: 7.056.000,00

Grundværdi: 2.304.000,00

Grundlag for ejd. værdiskat: 5.644.800,00

Grundlag for grundskyld: 1.843.200,00

Arealer*

Grundareal: 855 m²

- heraf vej: 133 m²

Boligareal i alt: 245 m²

Øvrige arealer:

Garage 52 m²

Kælderareal: 90 m²

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

Arealer*	
Grundareal:	855 m ²
- heraf vej:	133 m ²
Boligareal i alt:	245 m ²
Øvrige arealer:	
Garage	52 m ²
Kælderareal:	90 m ²

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

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

- Servitutter:**
- 20.2.1902 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 - 31.8.1905 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 - 24.4.1997 Dok. om tilslutningspligt til fjernvarme. a779ca95-680a-47aa-bd54-3a909f2ee3f9
 - 27.11.1997 Fjernvarmedeklaration.
- Kommuneplan:**
- Boligområde Strandvej, 01.01.B.150
 - Udviklingsstrategi 2023-2035

Ejendommen er beliggende i kloakoplandsområde

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke:

type: Kogeplade mærke:

type: Emhætte mærke:

type: Køleskab mærke:

type: Opvaskemaskine mærke:

type: Fryser mærke:

type: Vaskemaskine mærke:

type: Tørretumbler mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Strandvej 65, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 14.000.000Sagsnr.: N2701540000120
Ejerudgift/md.: kr. 4.597

Dato: 6.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til ejendommens forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.742,71 Forbrug: 24.350 kWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Luft til luft varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Sælgers faktiske forbrug

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

Energimærkning: Foreligger ikke endnu.

Andre forhold af væsentlig betydning:**Olietank:** Nedgravet, tanken er tømt og afblændet.**Byzone:**

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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 2025.



Adresse: Strandvej 65, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 14.000.000

Sagsnr.: N2701540000120
Ejerudgift/md.: kr. 4.597

Dato: 6.11.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 28.788,48	Kontantpris/udbetaling	kr.	14.000.000,00
Grundskyld	kr. 16.220,16	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.500,00
Husforsikring ANSLÆT	kr. 6.500,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	85.850,00
Renovation	kr. 3.490,00	I alt	kr.	14.099.350,00
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 168,31			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 55.166,95			

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/nettoydelse 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: 700.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 74.638 md./ 895.657 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 59.856 md./ 718.278 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 3,5 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: 16.9.2025. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:**

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 tillige henvise til

Adresse: Strandvej 65, 5700 Svendborg
Kontantpris: kr. 14.000.000

Sagsnr.: N2701540000120
Ejerudgift/md.: kr. 4.597

Dato: 6.11.2025

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 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	3.560.450,47	3.525.745,14	3.432.665,47	DKK	0,02	156.296,17	27,00	6,26				

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Nej