

REAL



Sejsbjerg 109, Stubbæk, 6200 Aabenraa

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	164
Kontant	3.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.756	Grund m ²	946
Byggeår	2011	Energimærke	A2010 +

Sagsnr. **719023**

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. +45 22836100 / www.realmæglerne.dk/Aabenraa

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: Sejsbjerg 109, Stubbæk, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 719023
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 23.06.2026



VELKOMMEN TIL SEJSBJERG 109 – EN BOLIG, DER SKAL OPLEVES

For enden af vejen – med den skønneste udsigt over åbne marker – finder du denne gennemførte bolig, hvor roen sænker sig, og hverdagen får lidt mere kvalitet. Samtidig er du tæt på det hele, med skole, børnehave og hverdagens faciliteter inden for kort afstand. Her åbner sig et hjem, hvor intet er overladt til tilfældighederne.

En bolig, hvor kvalitet, æstetik og funktionalitet smelter sammen i en harmonisk helhed – og hvor du mærker det med det samme, du træder indenfor.

Drømmer du om noget, der er fuldstændt fra start – et eksklusivt alternativ til selv at bygge – så er dette en bolig, der skal opleves.

Et hjem skabt med omtanke

Du bydes velkommen i en indbydende entré, som elegant leder dig videre til boligens praktiske bryggers med egen indgang – en løsning, der gør hverdagen let og velfungerende.

Hjertet i hjemmet er det store, åbne køkken-alrum, hvor lys, rum og funktionalitet går op i en højere enhed. Køkkenet er både stilrent og rummeligt med gode arbejdsforhold – og herfra er der direkte udgang til en overdækket terrasse.

Her kan du forlænge sommeraftenerne, nyde udsigten og skabe uderum, der fungerer i al slags vejr – en helt naturlig forlængelse af boligens opholdsrum.

Stuen ligger i forlængelse af alrummet og fremstår som en rolig oase med smukke lysindfald og plads til både samvær og afslapning.

Gennemtænkt indretning med plads til livet

Boligen er indrettet med fokus på både fællesskab og privatliv.

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: Ejendomsmægler og indehaver Randi Jørgensen

Adresse: Sejsbjerg 109, Stubbæk, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 719023
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 23.06.2026





Adresse: Sejsbjerg 109, Stubbæk, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 719023
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 23.06.2026



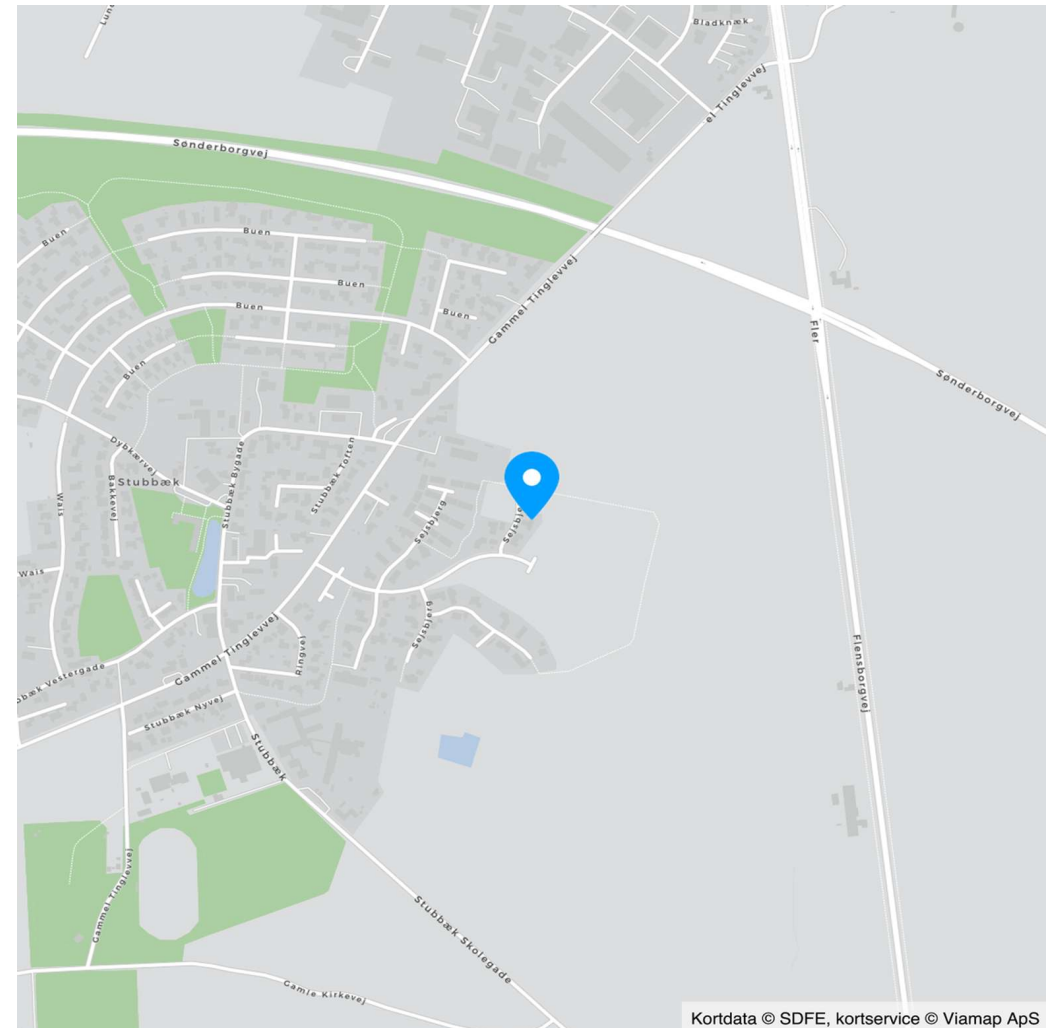
Adresse: Sejsbjerg 109, Stubbæk, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 719023
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 23.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)





Adresse: Sejsbjerg 109, Stubbæk, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 719023
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 23.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Aabenraa
Matr.nr.: 870o Stubbæk, Ensted
BFE-nr.: 100009079
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.076.000
Grundværdi: 322.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.660.800
Grundlag for grundskyld: 257.600

Arealer**

Grundareal: 946 m²
Boligareal i alt: 164 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 14 m²
Indbygget garage: 53 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: 23.12.1987 - Lokalplan nr. S 12
- Nr. 2: 03.12.1999 - Dok om byggepligt, forbud mod videresalg samt tilbageskødningspligt
- Nr. 3: 08.05.2002 - Dok om veje og arealdisponering mv.

Planer

Kommuneplan 1.4.002.B - Stubbæk - Sejsbjerg
Lokalplan S 12 - Område øst for Gl. Tinglevvej i Stubbæk

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sejsbjerg 109, Stubbæk, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 719023
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 23.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment 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 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 A2010



Adresse: Sejsbjerg 109, Stubbæk, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 719023
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 23.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.470	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	2.009	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Forsikring	kr.	5.800	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	90	I alt	kr.	3.525.350
Renovation	kr.	4.700			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.069			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.002 md. / 228.018 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.204 md. / 182.449 år v/26,55 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Sejsbjerg 109, Stubbæk, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 719023
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 23.06.2026

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 relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.840.000
Nr. 5: hovedstol kr. 400.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen hos RealMæglerne Aabenraa & Tønder
Vi glæder os til at hjælpe dig videre mod dine bolig drømme