



REAL

Hans Hansensvej 34, Lønne, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	48
Kontant	1.325.000	Værelser	0
Ejerudgift	1.181	Grund m ²	1.020
Byggeår	1974		

Sagsnr. **478210**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby

Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. +45 28745283 / www.realmaeglerne.dk/norrenebel

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: Hans Hansensvej 34, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 478210
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 08.04.2026



Lyst og stemningsfuldt Kalmarhus på dejlig, letkuperet naturgrund

På letkuperet og helt ugeneret naturgrund med blandet vegetation tilbydes dette særdeles velholdte Kalmarsommerhus, der virkelig emmer af stemningsfuld hygge.

Alle vinduer og døre er løbende udskiftet (senest de store vinduespartier i september 2025).

Sommerhuset har to gode og meget solrige terrasser. Terrassen mod syd er overdækket og er installeret med et infrarødt varmelegeme, der utvivlsomt vil forlænge sommeraftenerne udenfor. Terrassen mod nord har ligeledes sit helt eget meget hyggelig særpræg og er afskærmet med en stenmur og marehalm. Her kan du nyde naturen, stilheden og nattehimlen fra vildmarksbadet. På grunden er der ligeledes et lukket luksusshelter på 6 m². Shelteret, der er opført i bjælketræ, indeholder en trekvart seng, og herfra kan man en forårsmorgen vågne op til et flot view ud over grunden tilsat fuglekvidder.

Selve sommerhuset fremtræder med lys og stemningsfuld hygge, og retrostilen fra 70'erne er bevidst bibeholdt i hver en detalje. Huset opvarmes med Panasonic varmepumpe samt wifi elradiator, som blev installeret i 2024, og du kan således "tænde varmen hjemmefra" og komme frem til et lunt og hyggeligt hus.

Huset har to soverum samt badeværelse med bruseniche. Køkkenet er installeret med blandt andet en støjsvag opvaskemaskine og ligger i åben forbindelse til den hyggelige Kalmarstue, som nærmest har en stemning af hule over sig. Der er nye Ege-tæpper i stue og værelser.

Der er et tilhørende udhus med flere anvendelsesmuligheder (Æ Pipkas')

Huset er ikke tilmeldt udlejning.

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: Erling Nielsen



Adresse: Hans Hansensvej 34, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 478210
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 08.04.2026

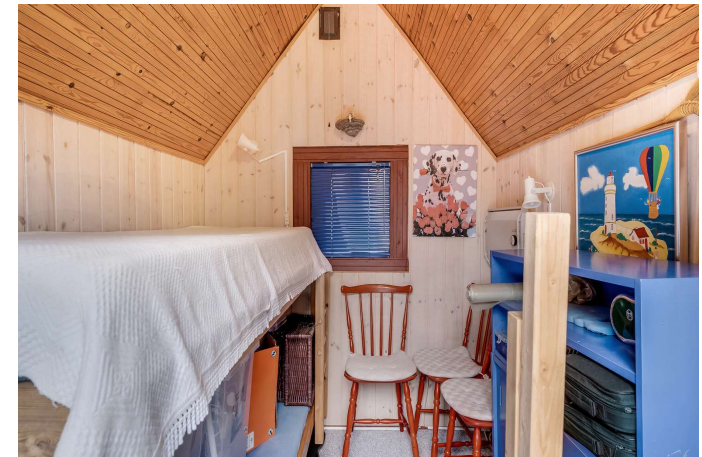




Adresse: Hans Hansensvej 34, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 478210
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 08.04.2026





Adresse: Hans Hansensvej 34, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 478210
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

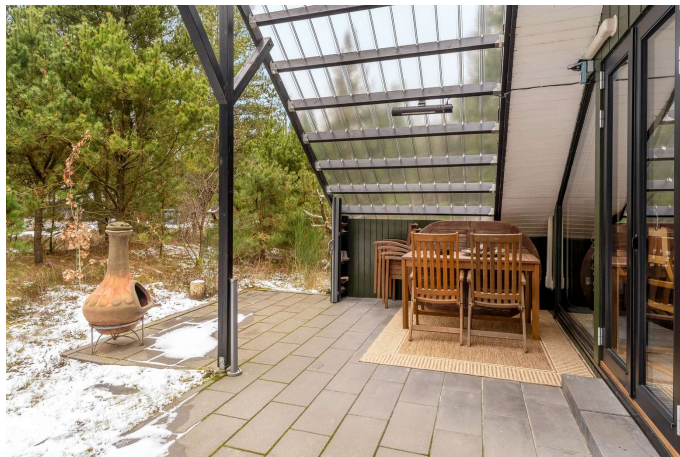
Dato: 08.04.2026



Adresse: Hans Hansensvej 34, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 478210
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 08.04.2026

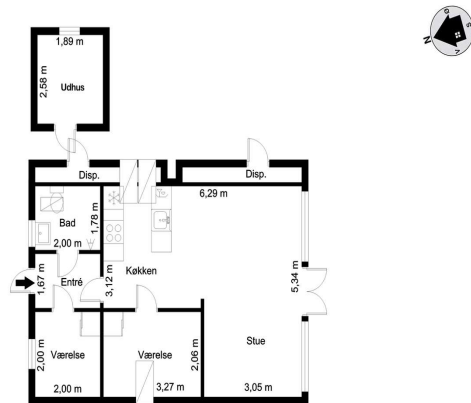




Adresse: Hans Hansensvej 34, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 478210
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 08.04.2026





Adresse: Hans Hansensvej 34, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 478210
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Varde
Matr.nr.: 24do Lønne Præstegård, Lønne
BFE-nr.: 5098502
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 727.000
Grundværdi: 278.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 581.600
Grundlag for grundskyld: 222.400

Arealer**

Grundareal: 1.020 m²
Boligareal i alt: 48 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 6 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: 12.11.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fællesarealer mv, vandforsyning mv, antenneanlæg mv
- Nr. 2: 29.05.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2D,

Planer

Kommuneplan 13.02.S01 - 13.02.S01
Lokalplan 105 - sommerhusområde Guldvangen, Lønne
Lokalplan BPV 2 Lønne & Houstrup - Houstrup og Lønne

Kloakopland - HU13: Eksisterende kloaktype for ejendommen er "anden".
Der er jf. ejendomsdatarapporten ikke planlagt ændring af nuværende kloakering.

Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Alt indbo medfølger i sommerhuset, bortset fra enkelte personlige ejendele. Da standardbestemmelserne i sommerhushandler er de samme som ved villaer, præciseres det, at havemøbler ligeledes medfølger i denne sommerhushandel.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hans Hansensvej 34, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 478210
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 08.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Uoverensstemmelser på BBR

Shelter på skønnet 6 m2 er ikke noteret på BBR.

Beskyttet natur

Der er jf. ejendomsdatarapporten registreret beskyttet natur (hede) på ejendommen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Hans Hansensvej 34, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 478210
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 08.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.966	Kontantpris	kr.	1.325.000
Grundskyld	kr.	3.936	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.850
Renovation	kr.	3.581	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
Grundejerforening, anslået	kr.	1.200	I alt	kr.	1.341.027
Husforsikring	kr.	2.490			

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. 14.174

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.421 md. / 89.050 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.946 md. / 71.353 år v/26,05 %
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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Hans Hansensvej 34, Lønne, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.325.000

Sagsnr.: 478210
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 08.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

REAL

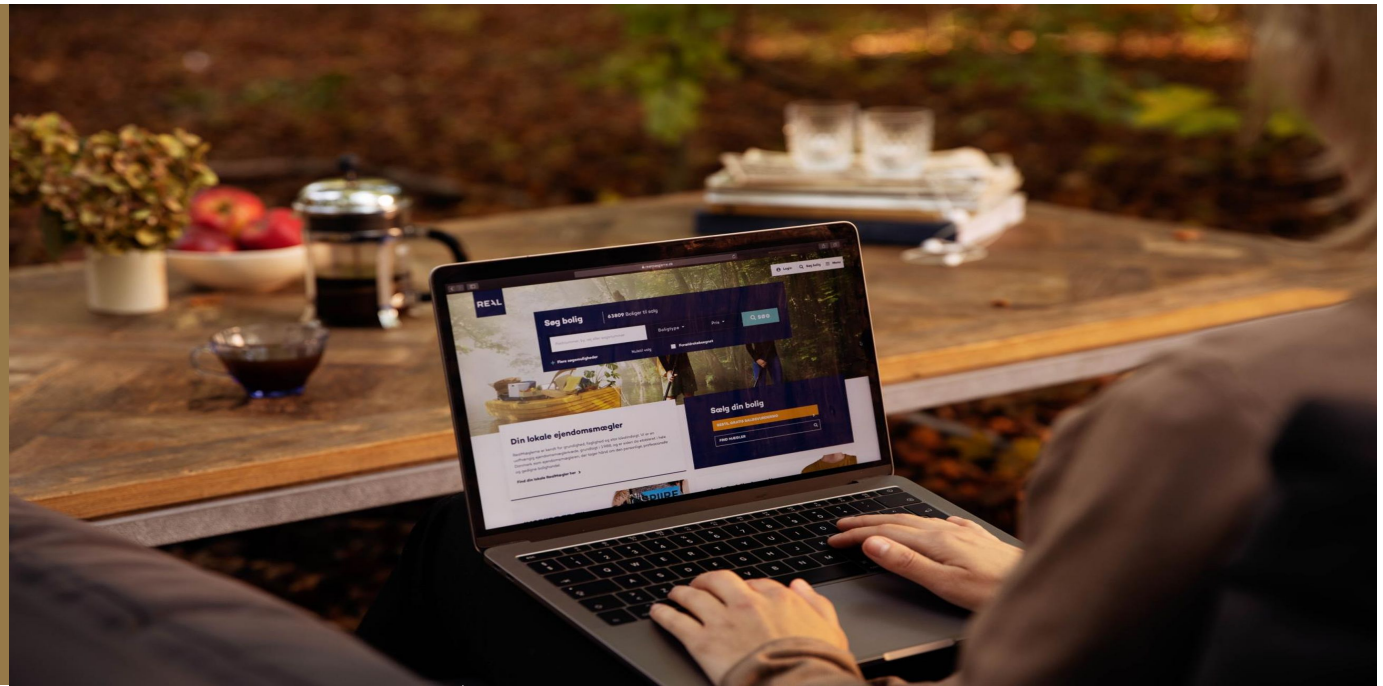
Guldkøber[®]

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