

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: Bøgedal 22, 8643 Ans By
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 70503048
Ejerudgift/md.: kr. 1.752

Dato: 17.11.2025



Indflytningsklar familievilla med stor have – tæt på natur og Gudenå

Boligen er løbende vedligeholdt og blev i 2010 gennemrenoveret med blandt andet nye døre og vinduer. Indenfor byder huset på en rummelig og lys planløsning med 4 gode værelser, et stort og åbent køkken-alrum og stue i ét, et praktisk, lyst bryggers samt et depotrum, der nemt kan indrettes til et ekstra badeværelse. Det moderne køkken fremstår flot og funktionelt – perfekt som samlingspunkt for familien.

Der er gulvvarme i alle opholdsrum, undtagen i tre af værelserne og bryggerset, hvilket sikrer en behagelig og ensartet temperatur det meste af året.

Udenfor venter en stor grund med masser af plads til leg, boldspil og afslapning. Haven er enkel at vedligeholde med en stor græsplæne og god beplantning med træer, som både skaber privatliv og giver en skøn, grøn atmosfære.

Beliggenheden er attraktiv – du bor i et fredeligt kvarter med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og fritidsaktiviteter. Derudover er der kun en kort gå- eller cykeltur til Gudenåens smukke naturområder, hvor du kan nyde vandreture, kanoture og friluftsliv året rundt.

Alt i alt får du her en rummelig og opdateret bolig med gode muligheder, stor have og en beliggenhed, hvor natur og familieliv går hånd i hånd. På en rolig og børnevenlig adresse i Ans By finder du denne skønne og indflytningsklare villa på Bøgedal 22. Huset er ideelt for børnefamilien, der ønsker masser af plads, moderne komfort og en beliggenhed tæt på både natur og hverdagens nødvendigheder.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Klaus Nygaard Thomsen

Adresse: Bøgedal 22, 8643 Ans By
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 70503048
Ejerudgift/md.: kr. 1.752

Dato: 17.11.2025



Adresse: Bøgedal 22, 8643 Ans By
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 70503048
Ejerudgift/md.: kr. 1.752

Dato: 17.11.2025



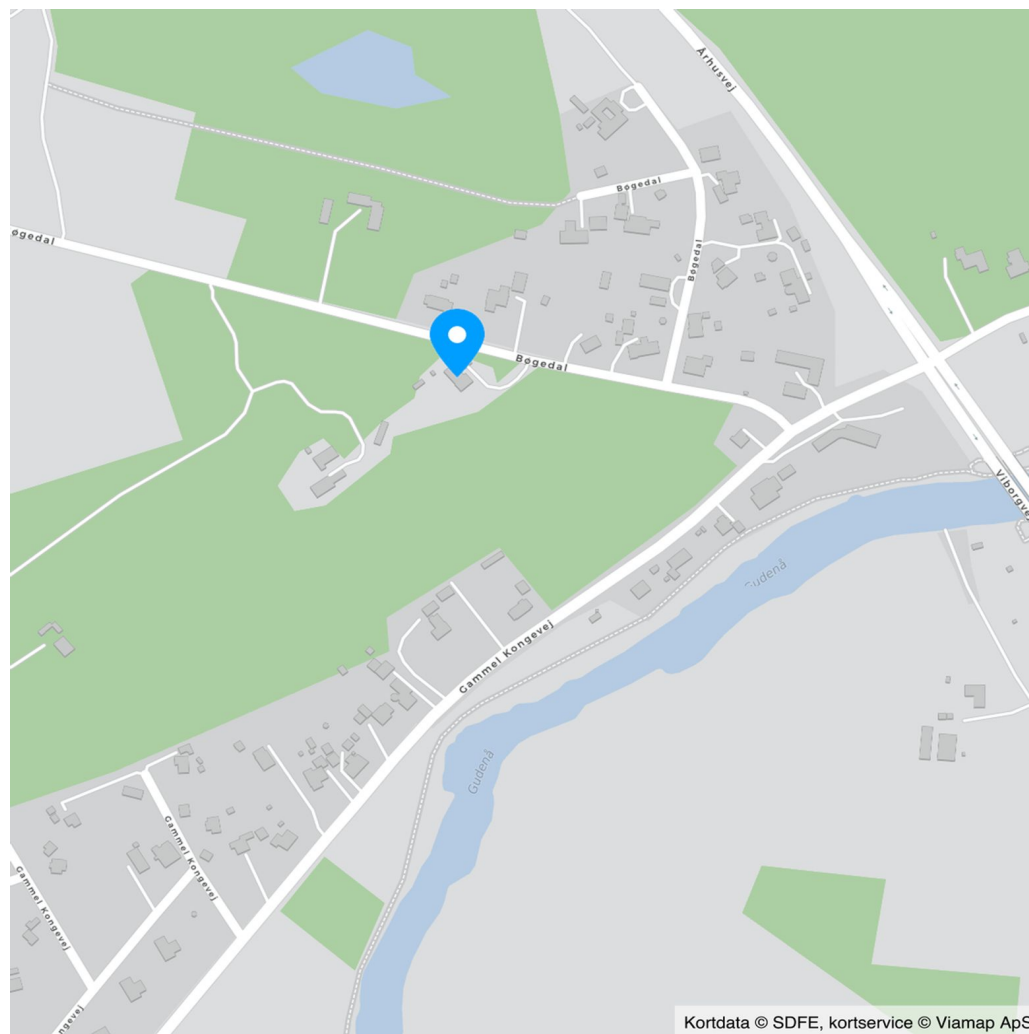
Adresse: Bøgedal 22, 8643 Ans By
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 70503048
Ejerudgift/md.: kr. 1.752

Dato: 17.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Bøgedal 22, 8643 Ans By
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 70503048
Ejerudgift/md.: kr. 1.752

Dato: 17.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:
Må benyttes til:
Kommune:
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Zonestatus:
Vand:
Vej:
Kloak:
Varmeinstallation:
Opført/ombygget år:

Villa

4022507

Privat

Naturgas
1961

Arealer*

Grundareal: 5.293 m²
Boligareal i alt: 162 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udhus: 21 m²
Indbygget carport: 48 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Ingen

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.

Ejendomsværdi:

Grundværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat:

Grundlag for grundskyld:

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: Bøgedal 22, 8643 Ans By
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 70503048
Ejerudgift/md.: kr. 1.752

Dato: 17.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

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

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra:

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Bøgedal 22, 8643 Ans By
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 70503048
Ejerudgift/md.: kr. 1.752

Dato: 17.11.2025

Ejerudgift 1. år:

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 10.431
kr. 10.431

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 0

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: Bøgedal 22, 8643 Ans By
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 70503048
Ejerudgift/md.: kr. 1.752

Dato: 17.11.2025

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: