

REAL



Dejrupvej 191, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	309
Kontant	3.250.000	Værelser	8
Ejerudgift	2.875	Grund m ²	5.236
Byggeår	1936	Energimærke	D

Sagsnr. **478255**

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: Dejrupvej 191, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 478255
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 09.10.2026



En sand perle, hvor du kan bo i lækre omgivelser og i pagt med naturen.

Flot og totalrenoveret ejendom beliggende i smukke, landlige omgivelser med udsigt over græsmarker. Ejendommen fremstår klar til indflytning og har et hav af anvendelsesmuligheder. Her er der mulighed for at arbejde hjemmefra, ligesom der er mulighed for at huse en pladskrævende familie. Alt er lavet i gode materialer.

Ejendommen er vandskuret og med sorte betontagsten. Der er hvide trævinduer og -døre.

Ejendommens to hovedbygninger er elegant opdelt med en mellembygning med fladt tag, og man mærker således ikke overgangen fra den ene bygning til den anden.

I det oprindelige hovedhus forefindes det rummelige køkken med viktualierummet, spisepladsen med newyorkervæggen og brændeovnen samt den smukke trappe til den del af tagetagen, hvor der er to gode værelser. Der er endvidere tv-stue forned.

I den oprindelige staldbygning er der garage, værksted samt multirum med fitness, sauna og et hav af muligheder.

Tagetagen over den oprindelige staldbygning er et kapitel for sig. Her er alt nyrenoveret med gipslofter, der går til kip og med synlige spær samt et utroligt smukt og inspirerende arbejdsværelse, master-bedroom med walk-in-closet samt adgang til badeværelset samt yderligere to store værelser.

Beboelsen opvarmes med træpillefyr. Der forefindes yderligere et par bygninger på ejendommen.

Til ejendommen hører parklignende have med gode terrasseforhold og masser af hyggelokke.

En sand perle for dig, der ynder at bo og leve i lækre omgivelser og samtidig i pagt med naturen.

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.

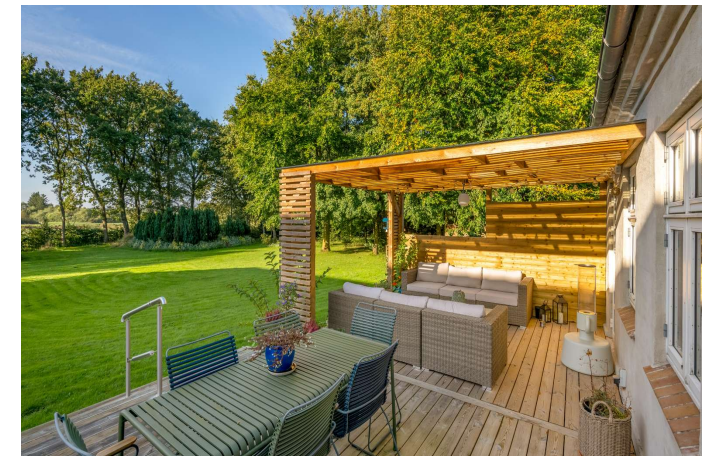
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Erling Nielsen, R478

Adresse: Dejrupvej 191, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 478255
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

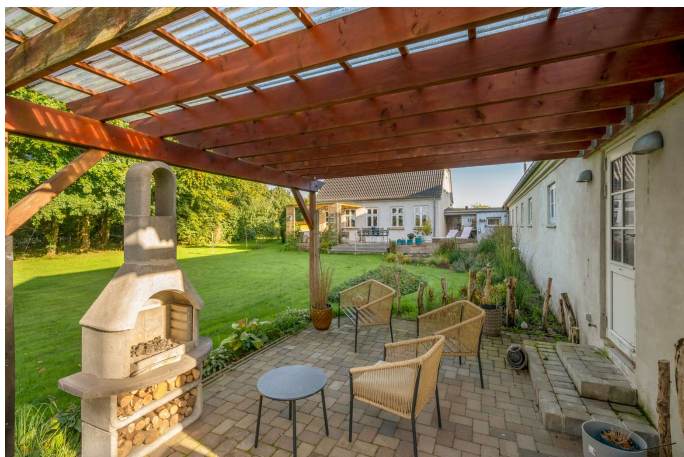
Dato: 09.10.2026



Adresse: Dejrupvej 191, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 478255
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 09.10.2026



Adresse: Dejrupvej 191, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 478255
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 09.10.2026



Adresse: Dejrupvej 191, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 478255
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 09.10.2026



Adresse: Dejrupvej 191, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 478255
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

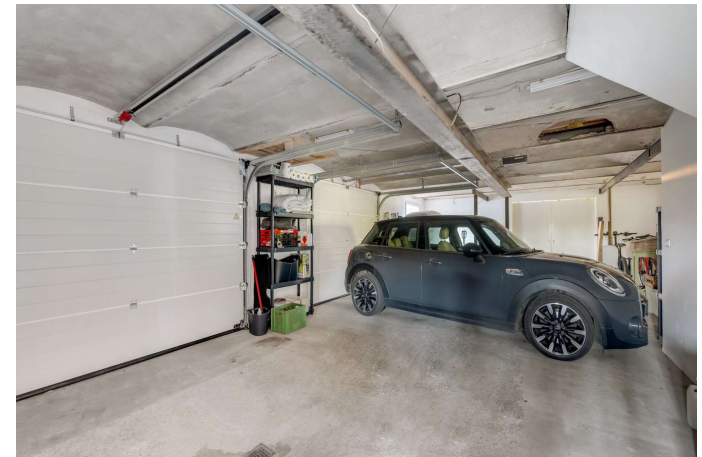
Dato: 09.10.2026



Adresse: Dejrupvej 191, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 478255
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 09.10.2026





Adresse: Dejrupvej 191, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 478255
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 09.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Varde
Matr.nr.: 15c Klinting By, Henne
BFE-nr.: 5092306
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.462.000
Grundværdi: 460.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.969.600
Grundlag for grundskyld: 368.000

Arealer**

Grundareal: 5.236 m²
Boligareal i alt: 309 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 235 m²
Udhus: 109 m²
Udhus: 57 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

Ingen

Tilbehør:

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

Kogeplade (Keramisk kogeplade, ukendt), Emhætte (Frithængende stålemhætte, ukendt), Ovn (Samsung), Køle/fryseskab (Whirlpool)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Dejrupvej 191, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 478255
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 09.10.2026

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.

Skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinje jf. ejendomsdatarapporten.

Brændeovnen

Ejendommens brændeovn er produceret SENERE end 1. januar 2003 og skal derfor ikke udskiftes.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 34.700 Forbrug: 8 tons træpiller og 4.163 kWh el.
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation og primær varmekilde: Træpillefyr - Fyr med fast brændsel
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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: 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 D



Adresse: Dejrupvej 191, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel
 Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 478255
 Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 09.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.045	Kontantpris	kr.	3.250.000
Grundskyld	kr.	6.514	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.350
Renovation, anslået	kr.	3.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	20.000
Rottebekæmpelse 2026	kr.	242	I alt	kr.	3.291.350
Skorstensfejning 2026	kr.	1.221			
Husforsikring	kr.	13.474			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 34.496			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.073 md. / 228.872 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.071 md. / 180.853 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Dejrupvej 191, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 478255
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 09.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 376.283
Nr. 2: hovedstol kr. 500.000
Nr. 3: hovedstol kr. 1.555.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

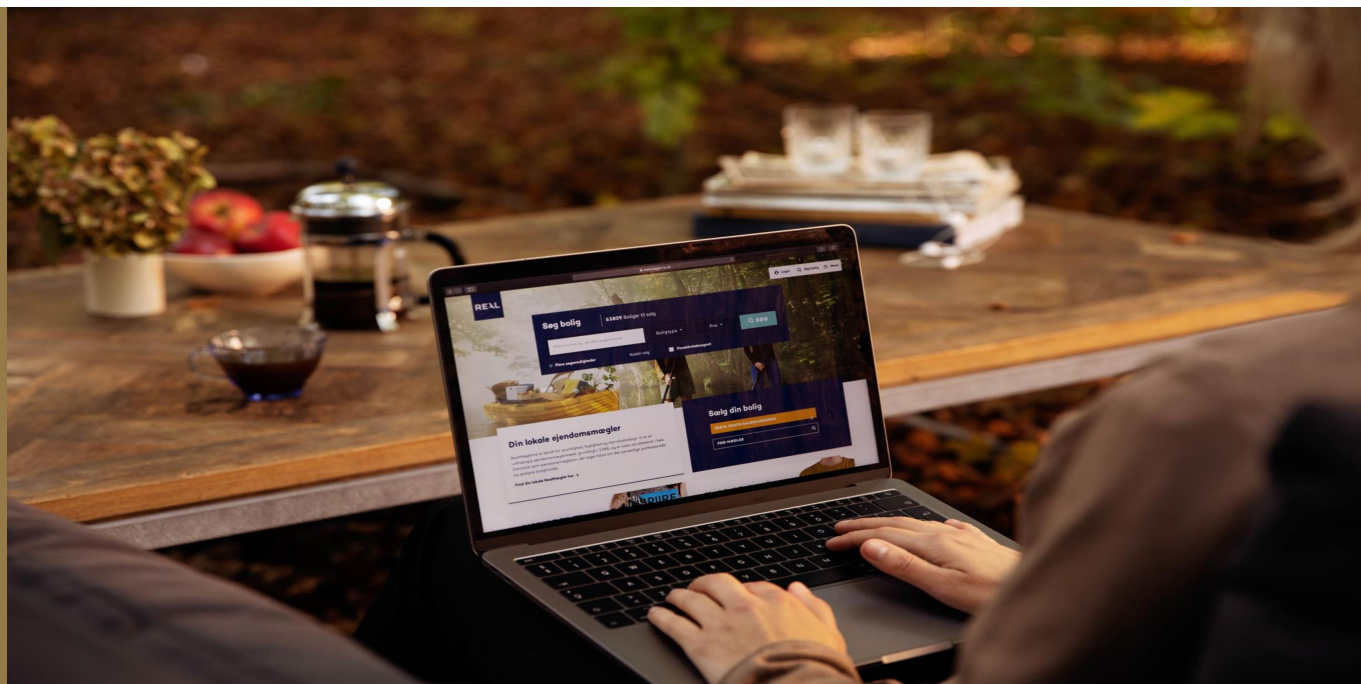
Guldkøber[®]

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