

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/nørrenebel

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

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: 24.11.2026



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 forneden.

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 hyggekroge.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

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

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

Dato: 24.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

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

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

Dato: 24.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

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

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

Dato: 24.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

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

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

Dato: 24.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

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

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

Dato: 24.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

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

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

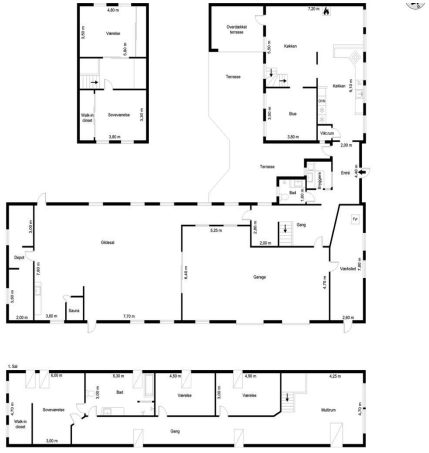
Dato: 24.11.2026











COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

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

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

Dato: 24.11.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

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

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

Dato: 24.11.2026

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
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

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.

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

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

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

Dato: 24.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	10.045
Grundskyld	kr.	6.514
Renovation, anslået	kr.	3.000
Rottebekæmpelse 2026	kr.	242
Skorstensfejning 2026	kr.	1.221
Husforsikring	kr.	13.474
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.496

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.250.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	20.000
I alt	kr.	3.291.350

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 18.236 md. / 218.833 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.664 md. / 175.973 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Dejrupvej 191, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel Kontantpris: kr. 3.250.000	Sagsnr.: 478255 Ejerudgift/md.: kr. 2.875	Dato: 24.11.2026

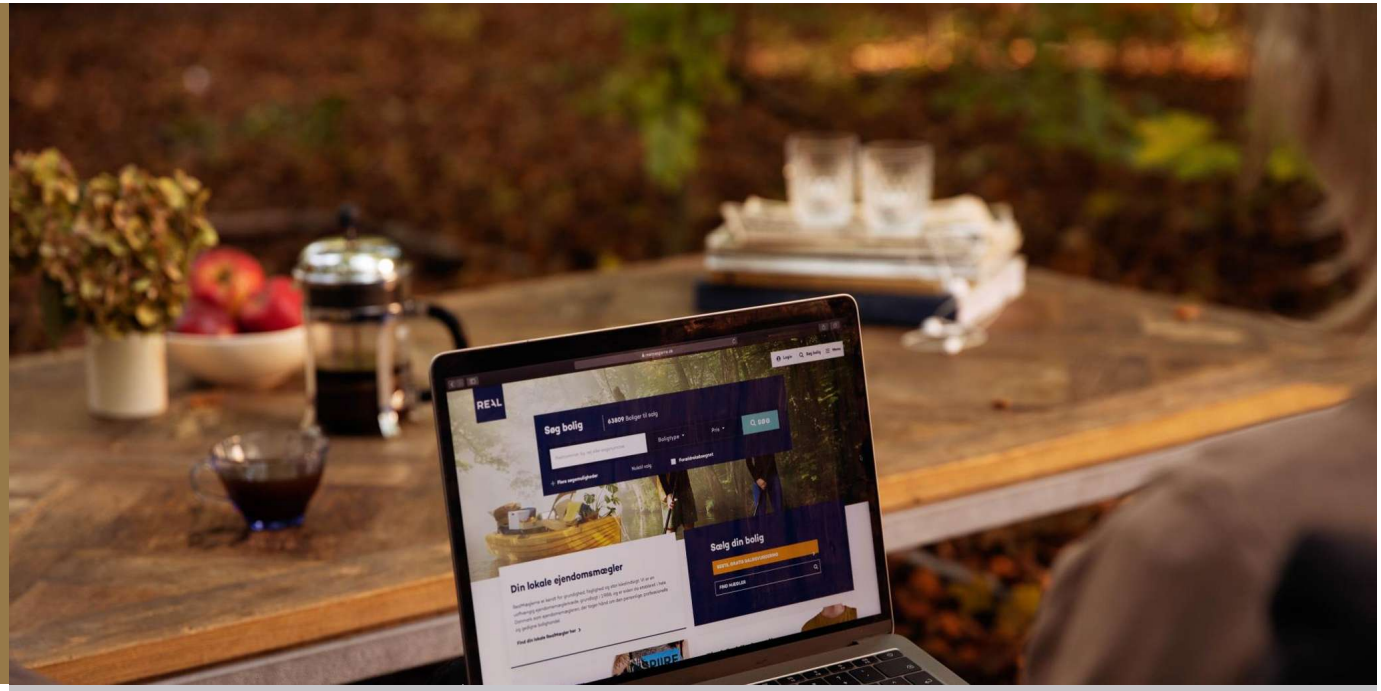
Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises 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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget 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