

Enghavevej 4, 5580 Nørre Aaby

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**140**
Kontant	**1.795.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.714**	Grund m^2	**700**
Byggeår	**1964**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **529-2816**

RealMæglerne Middelfart
Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. +45 71995500 / www.realmaeglerne.dk/5500

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

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: Enghavevej 4, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 529-2816
Ejerudgift/md.: kr. 1.714

Dato: 12.11.2026



Indflytningsklar villa med meget anvendelig kælder

Beliggende både centralt og roligt i Nørre Aaby med gåafstand til indkøb, skole og sportsfaciliteter.

Villaen står rigtig pænt og præsenterer sig bl.a. med nyt, flot køkken (2026) med gulvvarme, store, lyse stueforhold og to badeværelser.

Kommende ejer får også gavn af både solceller og ladeboks.

Nem og overskuelig have vendt mod syd/vest.

Indretning:

Entre med gulvvarme. Nyt, flot køkken med gulvvarme og masser af bord- og skuffeplads

Vinkelstue med masser af lysindfald, gipslofter, pæne gulve og med udgang til stor træterrasse i niveau.

Soveværelse med nyanlagt gulv. Børneværelse i flot stand.

Nydeligt badeværelse med stor bruseniche og med gulvvarme.

Kælderen rummer utallige anvendelsesmuligheder. Nuværende ejer har bl.a. indrettet motionsrum, hyggelige disponiblerum, badeværelse og garage/værksted.

Til villaen hører desuden dobbelt carport.

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: Daniel Andersen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Enghavevej 4, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 529-2816
Ejerudgift/md.: kr. 1.714

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Enghavevej 4, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 529-2816
Ejerudgift/md.: kr. 1.714

Dato: 12.11.2026













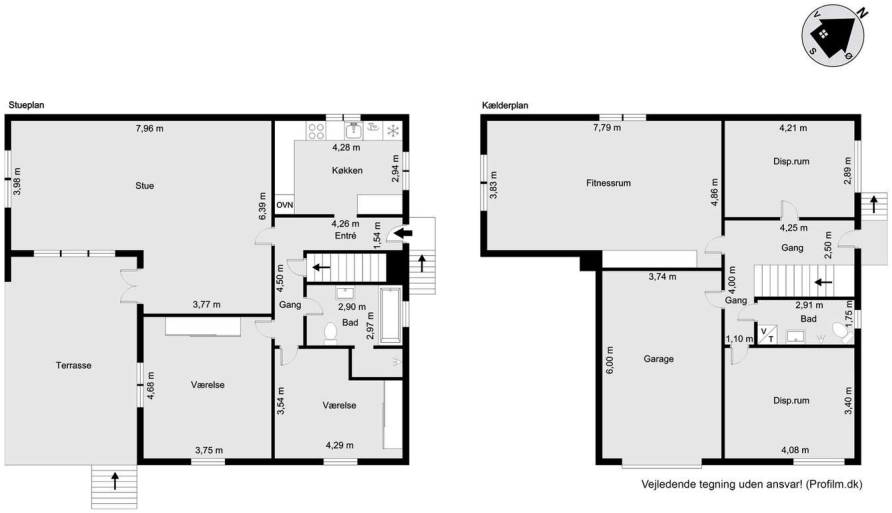
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

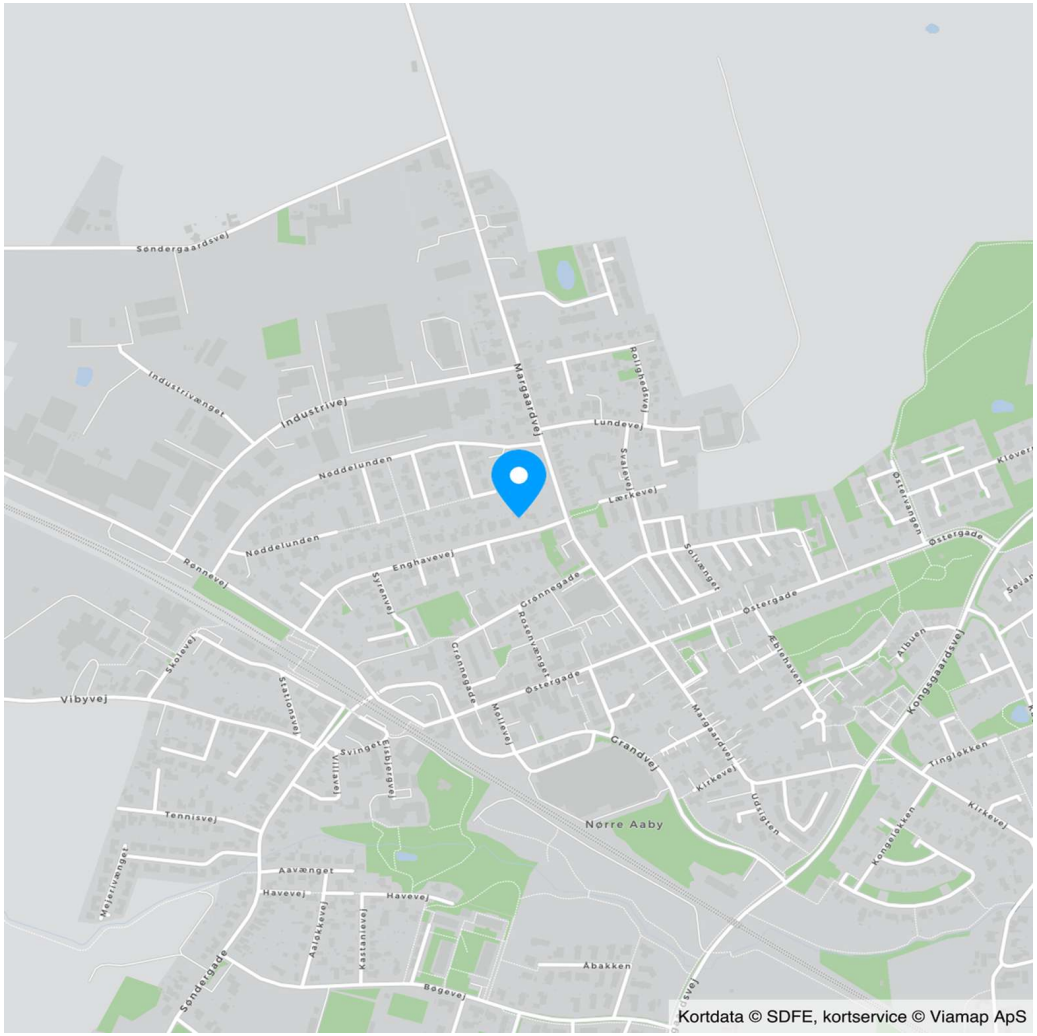
RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Enghavevej 4, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 529-2816
Ejerudgift/md.: kr. 1.714

Dato: 12.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Enghavevej 4, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 529-2816
Ejerudgift/md.: kr. 1.714

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	8bv Nr. Aaby By, Nr. Aaby
BFE-nr.:	3003830
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.557.000
Grundværdi:	386.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.245.600
Grundlag for grundskyld:	308.800

Arealer**

Grundareal:	700 m²
Boligareal i alt:	140 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	140 m²
Carport:	50 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: 21.07.1964 - Dok om byggelinier mv, Vedr 8BÆ
- Nr. 2: 06.10.1967 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt,

Planer
Kommuneplan B.05.01 - Margaardvej

Anvendelsesbegrænsninger
Fredningsstatus: Ingen

Spildevandsplan: Kloakopland - 101.12
Middelfart Kommune har vedtaget en ny Spildevandsplan for 2026 - 2031. Nærværende ejendom fremgår ikke af listen over ejendomme, som vil blive berørt af den fornyede spildevandsplan.
Spildevandsplanen kan findes på kommunens hjemmeside:
https://middelfart.viewer.dkplan.niras.dk/plan/36#/5753

Varmeforsyning: Fjernvarme

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

Induktionskogeplade med integreret emhætte (Point), Ovn (Gorenje), Køleskab (IKEA of Sweden AB), Opvaskemaskine (Gram)

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 Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Enghavevej 4, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 529-2816
Ejerudgift/md.: kr. 1.714

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold jf. forsikringspolice: PD3000004027764

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 29.800 Forbrug: 54.340 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forburg 01.01.2025-31.12.2025
Forbrug: 19,381 MWh
Udgift: 16.016,35 kr.

Vand: Privat 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 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 E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet idet der kan være indgået henvisningsaftaler mellem ejendomsmægleren og de respektive udbydere.

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.

Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Enghavevej 4, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 529-2816
Ejerudgift/md.: kr. 1.714

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.353
Grundskyld	kr.	2.100
Renovation	kr.	4.238
Rottebekæmpelse	kr.	153
Ordinær tømning og statsafgift nedsivning, anslået	kr.	1.200
Husforsikringspræmie	kr.	6.520
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.563

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.500
I alt	kr.	1.817.150

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.120 md. / 121.439 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.087 md. / 97.043 år v/26,70 %
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 Middelfart
CVR-nr. 41477458
Østergade 16 / 5500 Middelfart
Tlf. +4571995500 / 5500@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/5500

Adresse: Enghavevej 4, 5580 Nørre Aaby Kontantpris: kr. 1.795.000	Sagsnr.: 529-2816 Ejerudgift/md.: kr. 1.714	Dato: 12.11.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.431.000 Nr. 4: hovedstol kr. 262.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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 til RealMæglerne Middelfart
En lokalt forankret ejendomsmægler, som varetager vurderinger og salg af ejendomme i hele Middelfart Kommune.

Kend din lokale RealMægler
Hos RealMæglerne Middelfart er vi alle uddannede Ejendomsmæglere og medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening (MDE).
Vi er alle bosatte og lokalkendte i Middelfart Kommune.
Vi elsker vores arbejde, vores by og det at hjælpe købere og sælgere sammen om den gode handel.