

REAL



Assensvej 200, Gamborg, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	247
Kontantpris	2.865.000	Erhverv m2	723
Ejerudgift	2.905	Grund m2	11.809
Byggear	1900	Energimærke	C

Sagsnr. **529-2427**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. 71995500 / www.realmaeglerne.dk/5500

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Assensvej 200, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.865.000

Sagsnr.: 529-2427
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 08.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående ejendom, der kombinerer moderne komfort med spændende udfoldelsesmuligheder. Villaen, oprindeligt bygget i 1900, er gennem de seneste tyve år blevet totalrenoveret med sans for kvalitet og detaljer.

Med et rummeligt boligareal på 247 kvadratmeter byder denne bolig på både privatliv og alsidige anvendelsesmuligheder i den tilstødende erhvervsafdeling.

Stuehuset imponerer med sit lyse køkken, der er åbent forbundet med alrummet og spisestuen – det perfekte sted for familiens samvær. Den store opholdsstue prydes af en smuk trappe til første sal, hvor du finder endnu en stor stue samt to rummelige værelser. I stueplan findes også et stort værelse med eget brusebadeværelse og walk-in-closet. Hele stueplanet har gulvvarme, hvilket sikrer optimal komfort året rundt.

Ejendommen har direkte adgang til den ene længe, som fremstår særdeles præsentabel. Denne del er indrettet med køkken, opholdsstue, kontor og bad – ideel til gæster, separat boligafdeling eller erhverv. De gode udhusbygninger tilbyder masser af muligheder for dyrehold, lager eller værksted.

Udenfor venter en parklignende have på at blive udforsket; her kan man nyde naturen eller holde dyr efter behov. Beliggenheden er yderst attraktiv – kun to minutters kørsel fra Middelfart centrum med alle nødvendige faciliteter såsom indkøbsmuligheder, skole og sportsaktiviteter indenfor rækkevidde. Desuden ligger de naturskønne områder omkring Gamborg Fjord blot en cykeltur væk.

En på mange måder unik ejendom med flot stuehus, gode længer og en beliggenhed i 5500.

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

Adresse: Assensvej 200, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.865.000

Sagsnr.: 529-2427
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

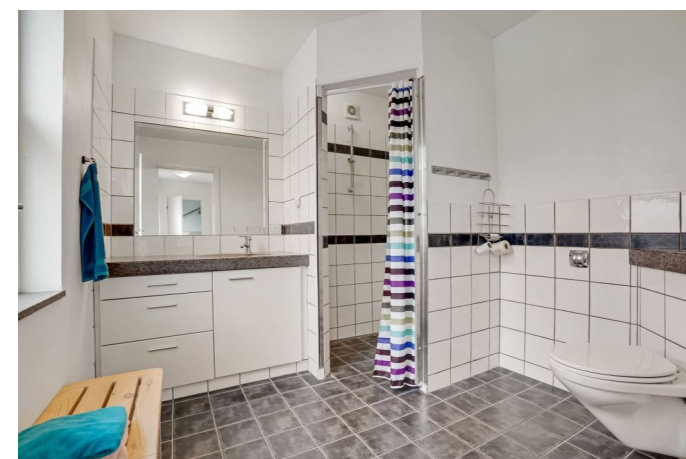
Dato: 08.08.2025



Adresse: Assensvej 200, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.865.000

Sagsnr.: 529-2427
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

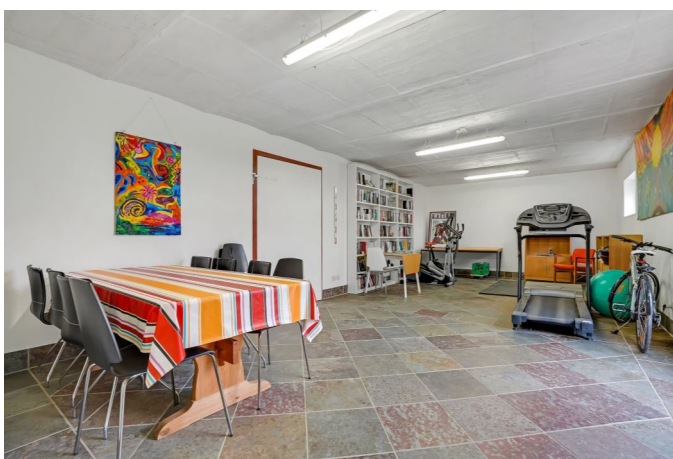
Dato: 08.08.2025



Adresse: Assensvej 200, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.865.000

Sagsnr.: 529-2427
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

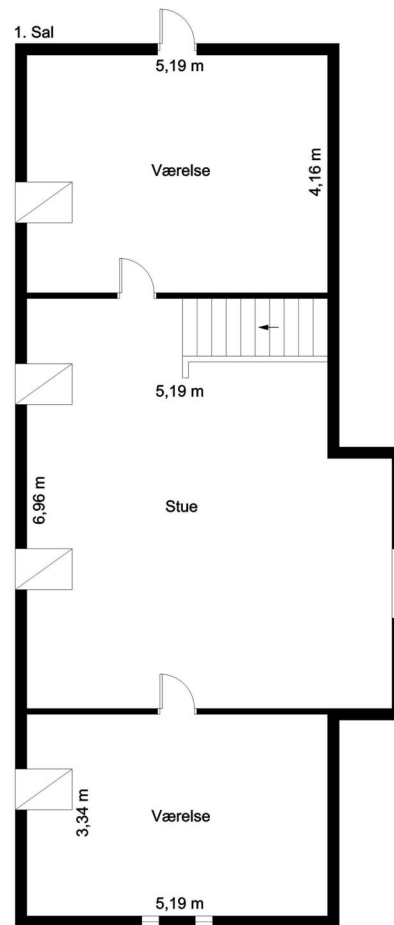
Dato: 08.08.2025



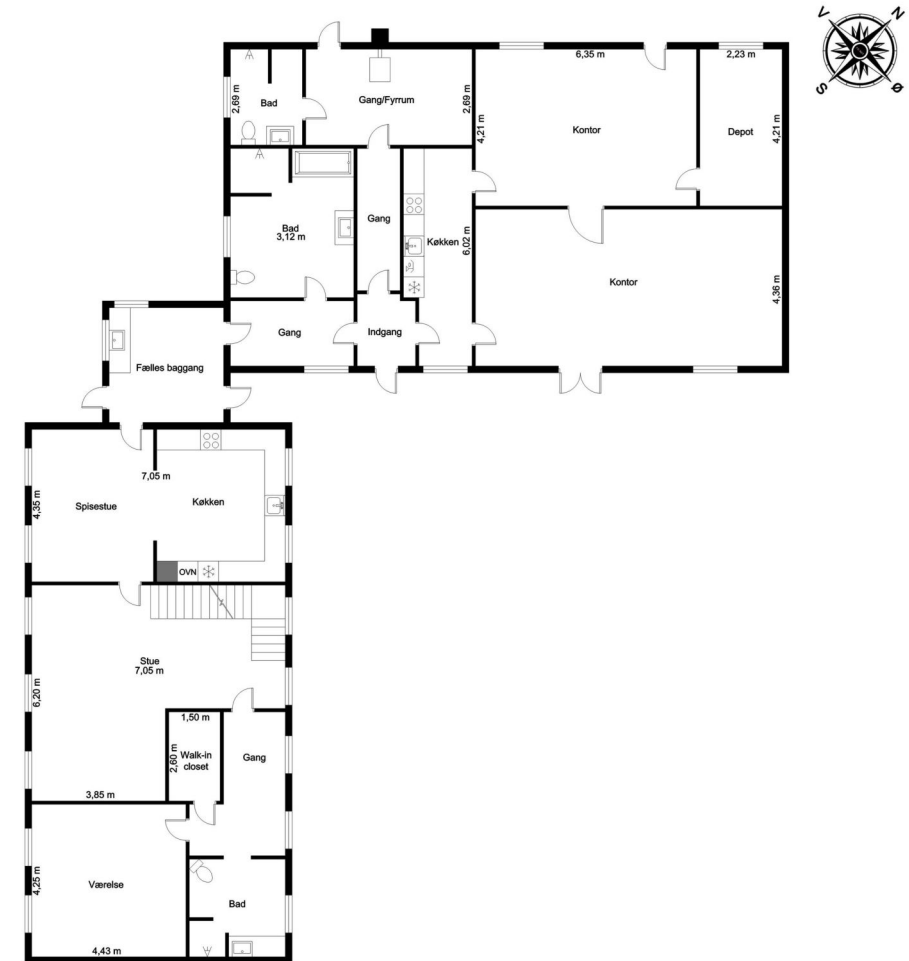
Adresse: Assensvej 200, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.865.000

Sagsnr.: 529-2427
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 08.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

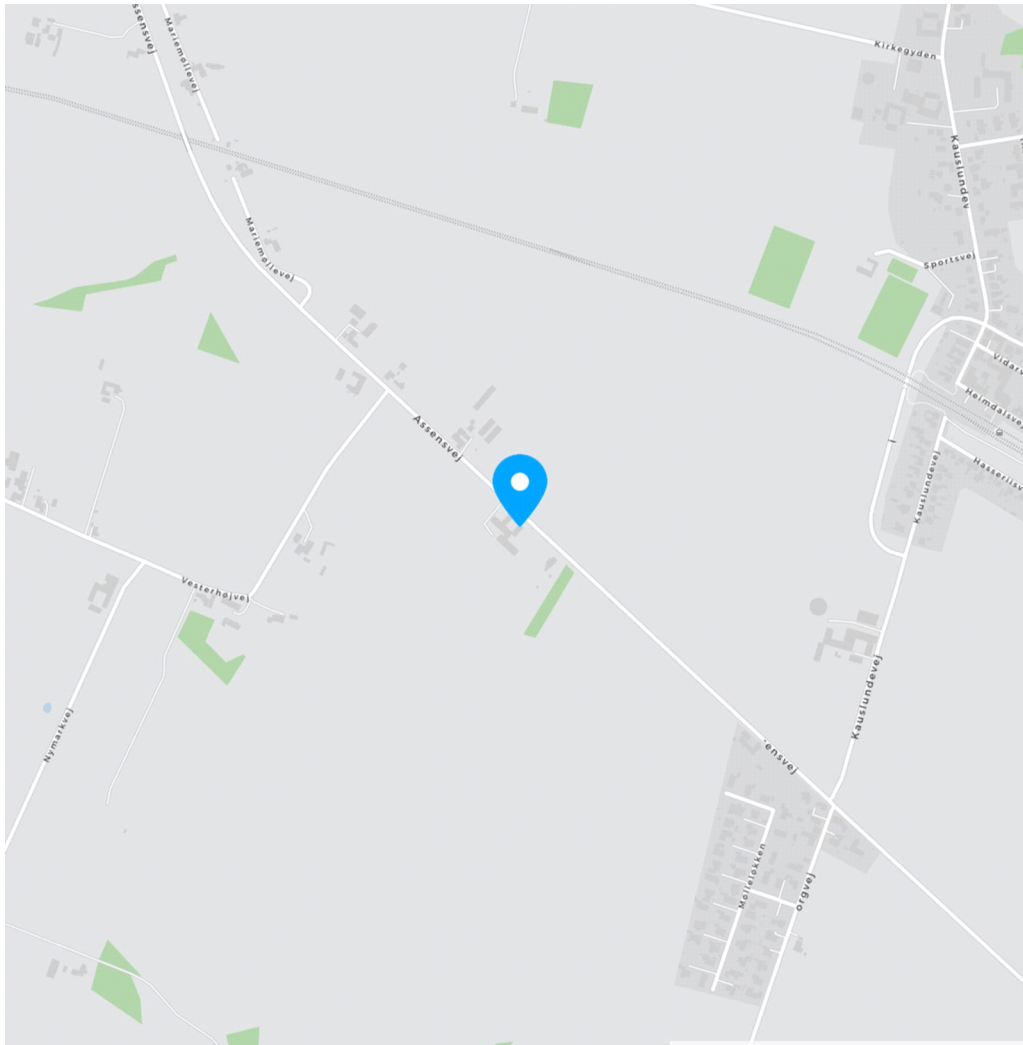


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Assensvej 200, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.865.000

Sagsnr.: 529-2427
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 08.08.2025





Adresse: Assensvej 200, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.865.000

Sagsnr.: 529-2427
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 08.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	6 c Gamborg By, Gamborg
BFE-nr.:	8032553
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.633.000 kr.
Grundværdi:	1.204.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.306.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	963.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	11.809 m ²
Erhvervsareal:	723 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	133 m ²
Kælderareal:	16 m ²
Udnyttet tagetage:	82 m ²
Boligareal i alt:	247 m ²
Andre bygninger:	118 m ²
- heraf Garage	118 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 - 2037
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 6.

Spildevandsplan:

Kloakopland - 12.3 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.09.1932 lbnr. 1265-40 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 40_G_83
Nr. 2 lyst d. 04.07.1962 lbnr. 908167-40 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv Filnavn: 40_C_645
Nr. 3 lyst d. 11.12.2006 lbnr. 20420-40 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr. 14M og 30A Filnavn: 40_F_552

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Endnu ikke specificeret.

Faste skabe og eventuelle faste tæpper som beset.

Medfølgende løsøre og hårde hvidevarer medfølger i den stand de er og forefindes og udgør brugte genstande hvorfor brugsspor må forventes.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Assensvej 200, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.865.000

Sagsnr.: 529-2427
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 08.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen jf. police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 30.600 Forbrug: 2.221,00 l
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Forbrug fra energimærke vedr. bolig bygn. 1.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Der er ikke en 2020-vurdering for denne ejendom endnu.

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.

Arealafvigelser: Køber gøres opmærksom på at følgende bygninger ikke er registreret på BBR, overdækket areal på 7 m²



Adresse: Assensvej 200, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.865.000

Sagsnr.: 529-2427
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 08.08.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.663	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.865.000
Grundskyld	kr.	6.550	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	28.821
Husforsikring	kr.	16.448	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.050
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	2.912.871
Skorstensfejning	kr.	466	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	368			
Ejerudgift i alt 1 år		34.854			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.497 md./ 185.969 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.375 md./ 148.495 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.08.2025
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: 1/2 - 1/8

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Assensvej 200, Gamborg, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 2.865.000

Sagsnr.: 529-2427
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 08.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	1.205.526	1.205.526	1.134.816	DKK	1,5	137.038	10,25	3,41			Nej	

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

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.