



REAL

Kløvervej 7, Assentoft, 8960 Randers SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	198
Kontantpris	2.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.189	Grund m2	1.046
Byggear	1968	Energimærke	E

Sagsnr. **4722202**

RealMæglerne Klaus Larsen

Haraldsvej 60 / 8960 Randers SØ / Tlf. 86432933 / www.realmaeglerne.dk/randers

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: Kløvervej 7, Assentoft, 8960 Randers SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 4722202
Ejerudgift/md.: kr. 2.189

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Dejlig villa med fjordudsigt.

Her kan du stå i køkkenet eller sidde på den store vestvendte terrasse og nyde udsigten til Randers fjord!

Villaen er beliggende i naturskønne Assentoft på rolig villavej og med nem adgang til Assentoftskolen, idrætsanlæg, indkøb i SuperBrugsen og gåture i den skønne natur. Skal i pendle er der meget hurtigt og nem adgang til E45.

Her er 198 m2 bolig. Fordelt med 157 m2 i stueplan + 91 m2 kælder/underetage, hvoraf 41 m2 er registreret beboelse.

Villaen er løbende moderniseret med bl.a. udskiftning af vinduer, modernisering af 2 badeværelser, nyere lækkert køkken m.v.

Velkommen indenfor i en stor flot hall, pænt badeværelse, lækkert nyere køkken/alrum med udgang til stor nyere vestvendt terrasse med udsigt til Randers fjord, dejlig lys og rummelig stue med brændeovn. Fra stuen er der udgang til stor sydvendt terrasse og hyggelig lukket have. Værelsesafdeling med 3 værelser og soveværelse med adgang til walk in, samt badeværelse nr. 2. Underetagen indeholder en stor gang, gæstetoilet, bryggers samt en rigtig fin gildesal/stort værelse med mange anvendelsesmuligheder.

Herudover carport samt en rigtig hyggelig og lukket syd/vestvendt have.

Skal i være de nye ejere af denne skønne villa med fjordudsigt i populære Assentoft? Ring blot 86 43 29 33 for aftale om fremvisning.

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: Klaus Larsen



Adresse: Kløvervej 7, Assentoft, 8960 Randers SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 4722202
Ejerudgift/md.: kr. 2.189

Dato: 31.01.2026

Dejlig villa med fjordudsigt.

Her kan du stå i køkkenet eller sidde på den store vestvendte terrasse og nyde udsigten til Randers fjord!

Villaen er beliggende i naturskønne Assentoft på rolig villavej og med nem adgang til Assentoftskolen, idrætsanlæg, indkøb i SuperBrugsen og gåture i den skønne natur. Skal i pendle er der meget hurtig og nem adgang til E45.

Her er 198 m2 bolig. Fordelt med 157 m2 i stueplan + 91 m2 kælder/underetage, hvoraf 41 m2 er registreret beboelse.

Villaen er løbende moderniseret med bl.a. udskiftning af vinduer, modernisering af 2 badeværelser, nyere lækkert køkken m.v.

Velkommen indenfor i en stor flot hall, pænt badeværelse, lækkert nyere køkken/alrum med udgang til stor nyere vestvendt terrasse med udsigt til Randers fjord, dejlig lys og rummelig stue med brændeovn. Fra stuen er der udgang til stor sydvendt terrasse og hyggelig lukket have. Værelsesafdeling med 3 værelser og soveværelse med adgang til walk in, samt badeværelse nr. 2. Underetagen indeholder en stor gang, gæstetoilet, bryggers samt en rigtig fin gildesal/stort værelse med mange anvendelsesmuligheder.

Herudover carport samt en rigtig hyggelig og lukket syd/vestvendt have.

Skal i være de nye ejere af denne skønne villa med fjordudsigt i populære Assentoft? Ring blot 86 43 29 33 for aftale om fremvisning.



Adresse: Kløvervej 7, Assentoft, 8960 Randers SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 4722202
Ejerudgift/md.: kr. 2.189

Dato: 31.01.2026



Adresse: Kløvervej 7, Assentoft, 8960 Randers SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 4722202
Ejerudgift/md.: kr. 2.189

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Randers
Matr.nr.:	5 dt Assentoft By, Esserbæk
BFE-nr.:	4114886
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1968

Arealer*

Grundareal:	1.046 m ²
Boligareal i alt:	198 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	91 m ²
Carport:	20 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.01.1871 lbnr. 909649-67 Tillægstekst Dok om færdsselsret mv (50/576)
Nr. 2 lyst d. 29.09.1966 lbnr. 909650-67 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv Filnavn: 67_I-L_438

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.550.000 kr.
Grundværdi:	450.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.150.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde/hvidevarer medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kløvervej 7, Assentoft, 8960 Randers SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 4722202
Ejerudgift/md.: kr. 2.189

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug: 3.200,00 m3

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers varmekonsum på seneste årsopgørelse udgør ca. kr. 20.000,00.

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: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Kløvervej 7, Assentoft, 8960 Randers SØ
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 4722202
 Ejerudgift/md.: kr. 2.189

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.865	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	11.451	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.500
Husforsikring	kr.	4.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	1.388		kr.	2.520.350
Skorstensfejning	kr.	525	I alt		
Grundejerforening	kr.	1.200	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.		
Genbrugspladser	kr.	825			
Rottebekæmpelse	kr.	150			
Indsamlingsord. genbrug	kr.	863			
Ejerudgift i alt 1 år		26.266			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.406 md./ 160.875 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.825 md./ 129.905 år v/25,60%
 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: 31.01.2026
 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: 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.



Adresse: Kløvervej 7, Assentoft, 8960 Randers SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 4722202
Ejerudgift/md.: kr. 2.189

Dato: 31.01.2026

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 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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.600.000	1.759.552	1.721.164	DKK	3,56	76.084	23,75	2,99			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

REAL

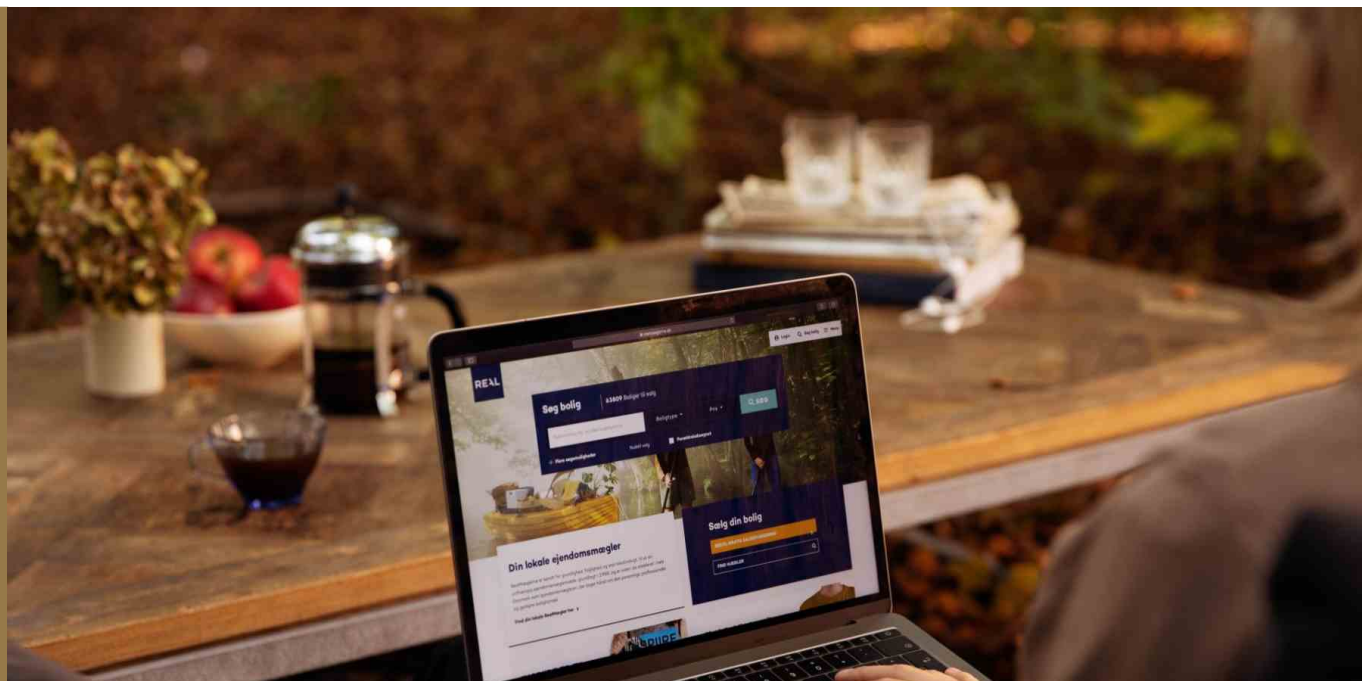
Guldkøber[®]

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