



REAL

Ahornvej 28, Abild

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	166
Kontantpris	2.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.524	Grund m2	1.969
Byggear	2006	Energimærke	B

Sagsnr. **71900050**

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. 22836100 / www.realmaeglerne.dk/Aabenraa

Salgsopstilling

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS
CVR-nr. 38490303
Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa
Tlf. 22836100 / aabenraa@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/Aabenraa

REAL

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: Ahornvej 28, Abild, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 71900050
Ejerudgift/md.: kr. 1.524

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne villa, der byder på et boligareal på hele 166 kvadratmeter. Bygget i 2006, fremstår ejendommen som en moderne bolig med alle de nødvendige faciliteter for en komfortabel hverdag. Huset er indflytningsklart og godt vedligeholdt, hvilket gør det til et ideelt valg for dem, der ønsker at undgå besværet ved nybyggeri.

Når du træder ind i villaen, mødes du af en flot gang der fører til to rummelige værelser med hems, perfekt til børneværelser eller kontorplads. Badeværelset er stilfuldt indrettet og bryggerset praktisk placeret

Husets hjerte er det store køkken-alrum med viktualierum og direkte udgang til den dejlige terrasse. Her kan familien samles om måltiderne eller nyde udsigten over haven fra spisebordet.

Det store soveværelse har eget badeværelse, hvilket giver ekstra komfort og privatliv. Villaen opvarmes effektivt med varmepumpe og gulvvarme i det meste af huset sikrer en behagelig temperatur året rundt samtidig med lavt varmeforbrug.

Ejendommen ligger på en dobbelt grund, hvoraf den ene matrikel har en lade – ideel til opbevaring eller hobbyprojekter. Den lukkede opvoksede have tilbyder et fristed for afslapning eller leg for børnene. Med den integrerede garage får du også sikker parkering lige ved hjemmet.

Beliggende i Abild, en by kendt for sit gode sammenhold blandt beboerne og mange børnefamilier, finder du her kort afstand til Tønder.

Bestil en fremvisning i dag så du kan se hele herligheden

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: Ejendomsmægler og indehaver Randi Jørgensen

Adresse: Ahornvej 28, Abild, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 71900050
Ejerudgift/md.: kr. 1.524

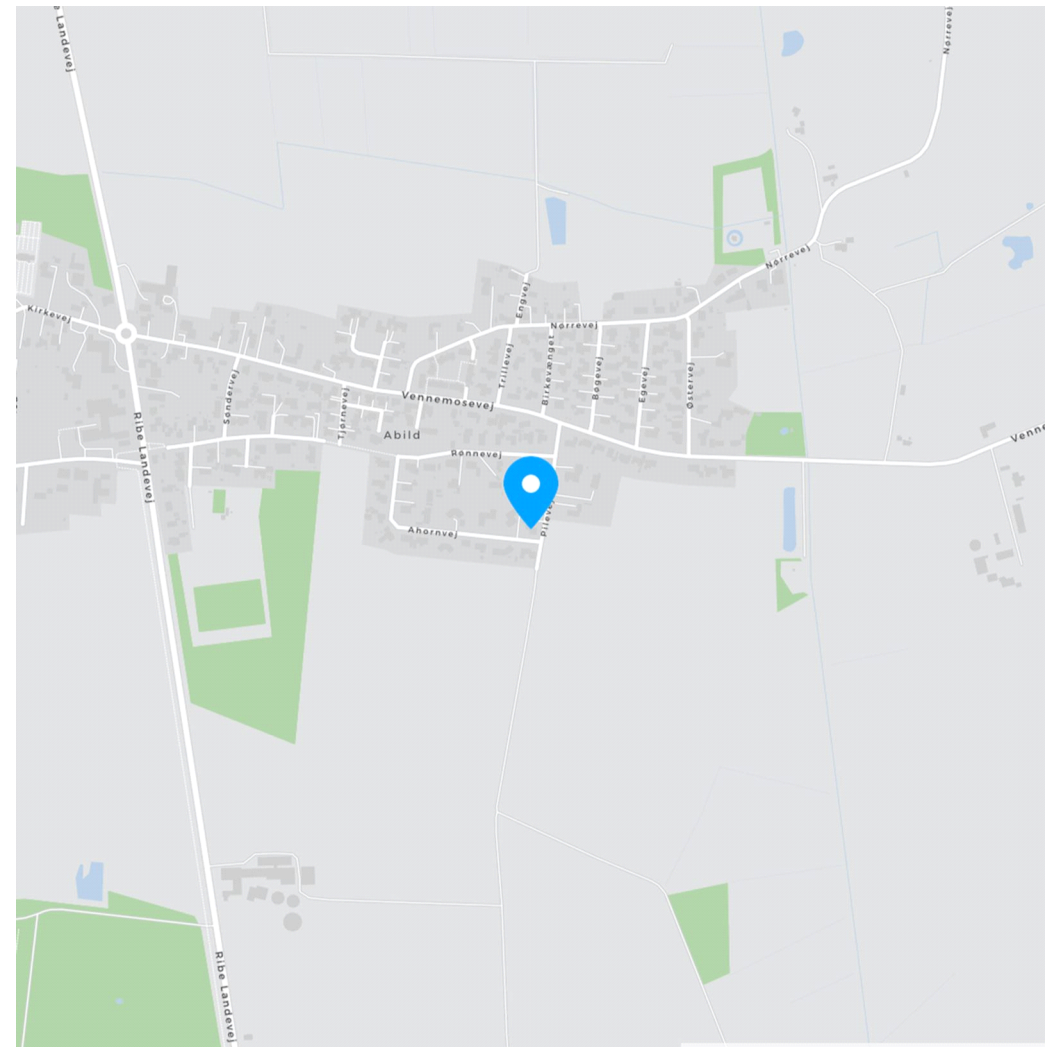
Dato: 31.01.2026



Adresse: Ahornvej 28, Abild, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 71900050
Ejerudgift/md.: kr. 1.524

Dato: 31.01.2026





Adresse: Ahornvej 28, Abild, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 71900050
Ejerudgift/md.: kr. 1.524

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Tønder
Matr.nr.:	761 Abild Ejerlav, Abild m.fl.
BFE-nr.:	5231910
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstitution:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2006

Arealer*

Grundareal:	1.969 m ²
Boligareal i alt:	166 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	59 m ²
Lade:	85 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.055.000 kr.
Grundværdi:	137.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	844.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

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

Køleskab
Indbygnings ovn
Kogeplade
Opvaskemaskine
Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ahornvej 28, Abild, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 71900050
Ejerudgift/md.: kr. 1.524

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsia Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemforbrug:

Udgift kr.: 7.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening - områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen klassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening ligger over mindstekriterie for forurening, men inder kriteriet for kortlægning som forurenet.

Boligbeskatning:

Det forventes at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og at der pr. 1. Januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Hvilket konsekvenser ovenstående har for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den senest fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning.

Foreløbige vurdering for 2022

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.



Adresse: Ahornvej 28, Abild, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 71900050
Ejerudgift/md.: kr. 1.524

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.304	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	3.200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.800
Husforsikring	kr.	6.134	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	4.575	I alt	kr.	2.217.850
Rottebekæmpelse	kr.	75			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

18.288

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.804 md./ 141.643 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.584 md./ 115.011 år v/25,00%
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: Ahornvej 28, Abild, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 71900050
Ejerudgift/md.: kr. 1.524

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:

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

Grundejerforening el.lign.: 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 hos RealMæglerne Aabenraa & Tønder
Vi glæder os til at hjælpe dig videre mod dine bolig drømme