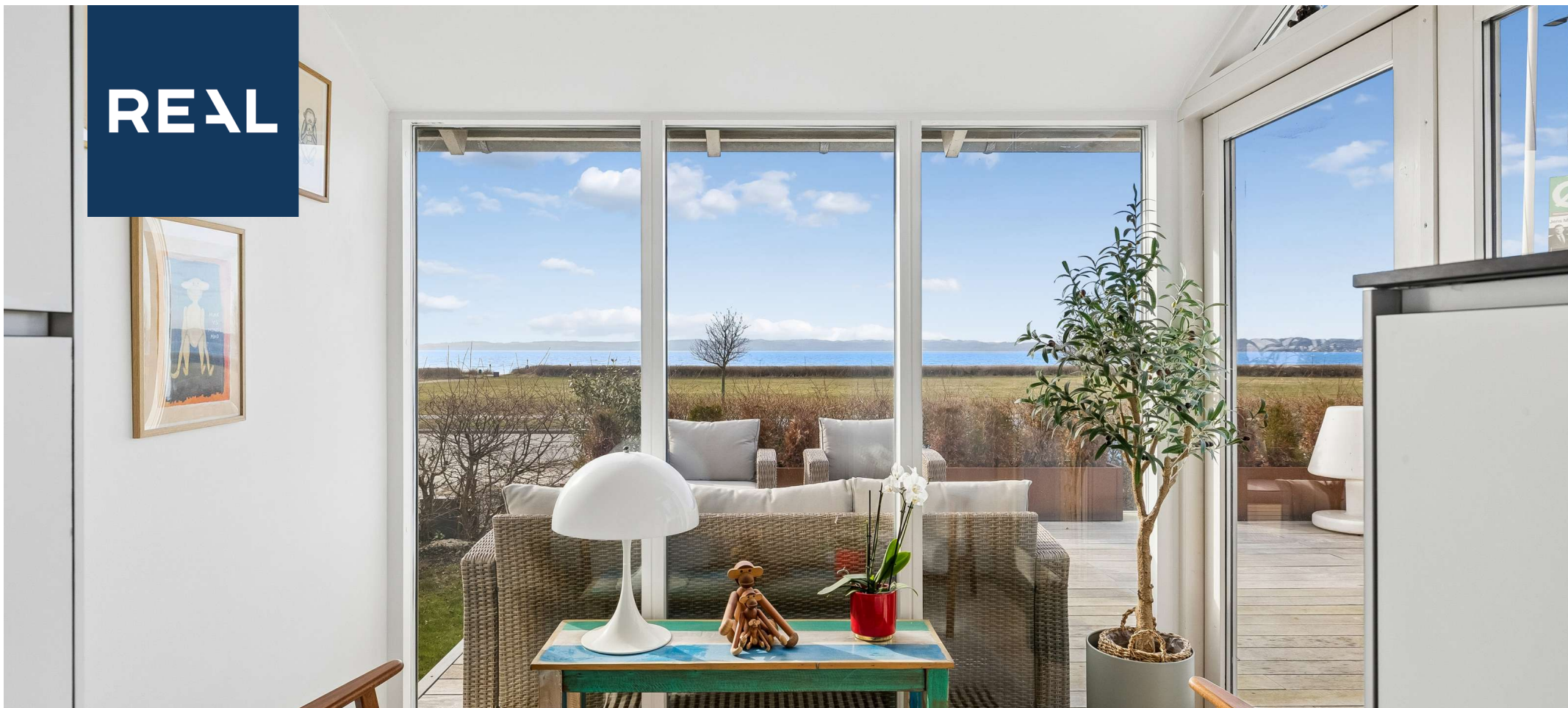


REAL



Ndr. Strandvej 38, 8400 Ebeltoft

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	103
Kontant	3.750.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.296	Grund m ²	607
Byggeår	1958	Energimærke	+ C

Sagsnr. **73701063**

RealMæglerne Carsten Andersen

Rosenvangs Allé 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. +45 26338620 / www.realmaeglerne.dk/højbjerg

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: Ndr. Strandvej 38, 8400 Ebeltøft
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 73701063
Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 02.04.2026



Eksklusiv villa i Ebeltøft med panoramaudsigt og moderne faciliteter

Velkommen til denne enestående villa beliggende i første række til Ebeltøft Vig, hvor du kan nyde den mest betagende panoramaudsigt fra næsten hele villaen. Med et brugsareal på hele 206 m² er denne bolig total istandsat og indflytningsklar, hvilket gør den ideel for dig, der ønsker at flytte direkte ind uden bekymringer. Den højloftede nederste plan byder på direkte udgang gennem terrassedøre til en hyggelig baghave, hvor du kan nyde roen og privatlivet.

Indenfor finder du en kombineret opholdsstue og spisestue, der imponerer med sine flotte trægulve og masser af naturligt lysindfald. Det gennemførte klassiske kvalitetsskøkken er ikke kun funktionelt men også æstetisk tiltalende med udsigt over det smukke Ebeltøft Vig. Herfra har du også adgang til en ekstra hyggeafdeling med udgang til den fantastiske udsigtsterrasse – det perfekte sted at nyde solnedgangen over vandet.

Villaen er fuldstændig indflytningsklar med to moderne badeværelser, der tilbyder både stilfuld komfort og praktisk funktionalitet. Der er rigeligt med værelser samt disponible rum, som giver plads til både familieaktiviteter og personlige projekter. Hvert rum er designet for at maksimere lysindfaldet, hvilket skaber en lys og imødekommende atmosfære i hele huset.

Udenfor fortsætter de imponerende detaljer med en flot anlagt indkørsel, stor carport samt et godt udhus/værksted/anneks. Annexet er forholdsvis nyt og udstyret med vandbåren gulvvarme samt eget toilet og badeværelse – perfekt som gæstehus eller hjemmekontor.

Beliggenheden i første række sikrer ikke blot udsigten, men også nærhed til både natur og byliv. Der er kun ca. 450 meter – eller 5 minutters gang – til centrum af Ebeltøft, hvilket giver en sjælden kombination af fredfyldt beliggenhed og praktisk adgang til byens faciliteter.

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: Carsten M. Andersen

Adresse: Ndr. Strandvej 38, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 73701063
Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 02.04.2026

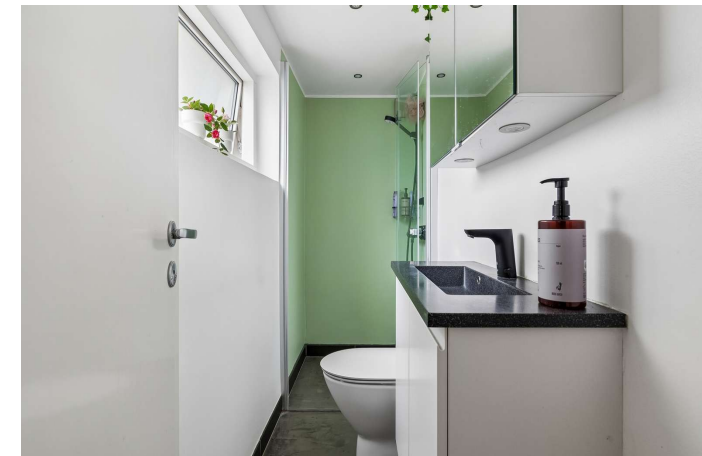




Adresse: Ndr. Strandvej 38, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 73701063
Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 02.04.2026

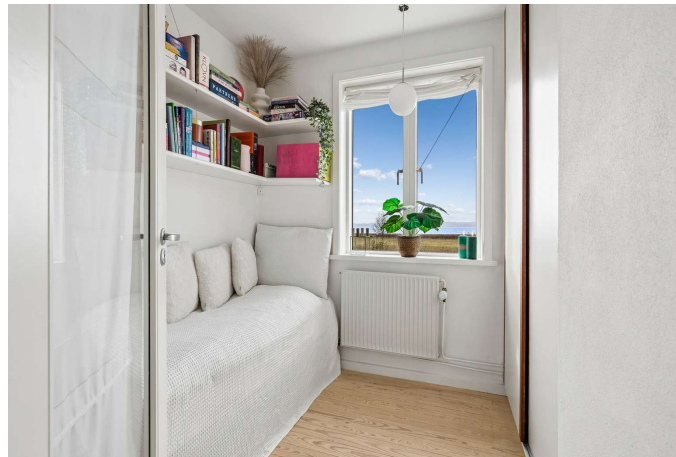




Adresse: Ndr. Strandvej 38, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 73701063
Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 02.04.2026



Adresse: Ndr. Strandvej 38, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 73701063
Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 02.04.2026



Adresse: Ndr. Strandvej 38, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 73701063
Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 02.04.2026

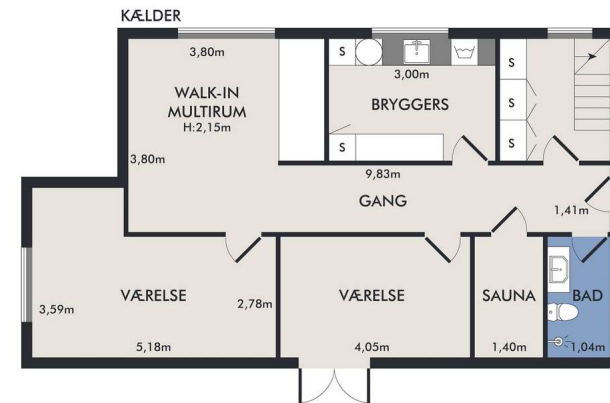




Adresse: Ndr. Strandvej 38, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 73701063
Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 02.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar



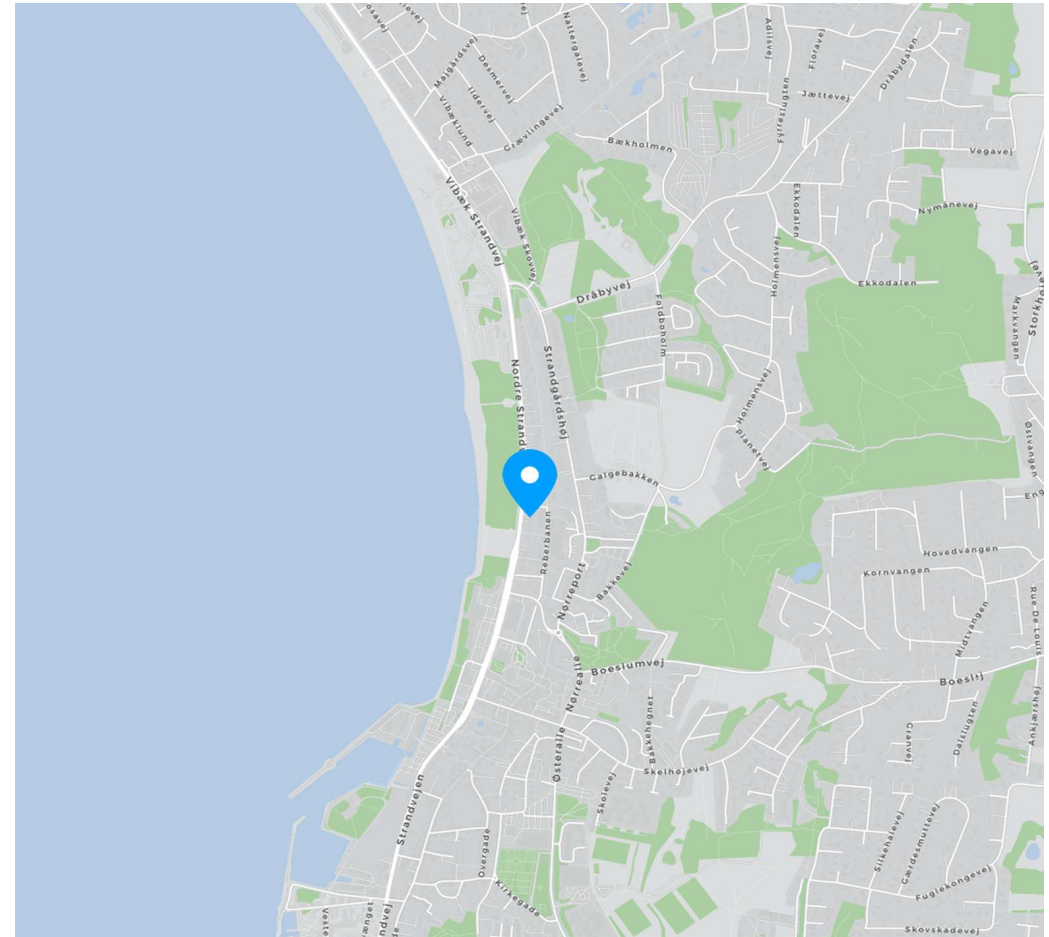
Adresse: Ndr. Strandvej 38, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 73701063
Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 02.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Ndr. Strandvej 38, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 73701063
Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 02.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Syddjurs
Matr.nr.:	70ak Ebeltoft Markjorder
BFE-nr.:	5618689
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.064.000
Grundværdi:	894.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.651.200
Grundlag for grundskyld:	715.200

Arealer**

Grundareal:	607 m ²
Boligareal i alt:	103 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	98 m ²
Garage:	24 m ²
Carport:	31 m ²

** 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: 26.05.1945 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 01.12.1987 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 3: 06.03.2009 - anm byrder Dok om adgangsbe-
grænsning mv i h.t. lov (66_D-II_68)
- Nr. 4: 06.03.2009 - anm byrder Dok om byggelinier mv i h.t. lov (66_D-II_68)

Planer

Kommuneplan 1.1.B7 - Boligområde omkring Strandgårdshøj

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ndr. Strandvej 38, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 73701063
Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 02.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: indtast forsikringsselskab og police nr.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 0 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptillingens 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Ndr. Strandvej 38, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 73701063
Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 02.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.421	Kontantpris	kr.	3.750.000
Grundskyld	kr.	10.156	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.350
Renovation	kr.	3.860	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.250
Rottebekæmpelse	kr.	117	I alt	kr.	3.782.600
Villa forsikring	kr.	5.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.554			

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.503 md. / 246.036 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.356 md. / 196.274 år v/26,88 %

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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Ndr. Strandvej 38, 8400 Ebeltoft
Kontantpris: kr. 3.750.000

Sagsnr.: 73701063
Ejerudgift/md.: kr. 2.296

Dato: 02.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Om efterregulering af ejendomsskatter: I årene 2021, 2022, 2023 og 2024 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i nævnte års grundskyldsbetaling. Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/ tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen og øvrige kreditorer. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og r i øvrigt uden ansvar herfor. Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode. Oplysning om foreløbige ejendomsskatter: Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Køber anbefales også at spørge egne rådgivere herom.

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

Ejendomsmægler: Carsten A. Tlf.: 26338620 Mail: cma@mailreal.dk
Dunia Klitgaard Haddad Kontor Stewardesse Mail: dkh@mailreal.dk
Luna Andersen Salg & Backoffice |Mail: la@mailreal.dk