

REAL



Mølhøjvej 2, Mellerup, 6392 Bolderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	75
Kontant	1.895.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.241	Grund m ²	2.324
Byggeår/ombygget	1934/2022	Energimærke	B

Sagsnr. **71900002**

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. +45 22836100 / www.realmaeglerne.dk/Aabenraa

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: Mølhøjvej 2, Mellerup, 6392 Bolderslev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 71900002
Ejerudgift/md.: kr. 1.241

Dato: 24.05.2026



Gennemført villa med udsigt, ro og kompromisløs kvalitet

Velkommen til Mølhøj 2 - En gennemført villa med udsigt, ro og kompromisløs kvalitet

Allerede når du drejer ned ad alléen, sænker roen sig. Landskabet åbner sig med marker så langt øjet rækker, himlen føles højere, og stilheden brydes kun af fuglefløjt. Her fornemmer du straks, at der venter noget ganske særligt. Og det gør der. Ejendommen fremstår som en sjælden perle, hvor beliggenhed, kvalitet og indretning går op i en højere enhed. Her er en stemning, der skal opleves – hvor man næsten får lyst til at blive ude og nyde omgivelserne lidt længere.

Men indenfor venter noget, der er mindst lige så imponerende.

Boligen er gennemført med en tydelig rød tråd, hvor materialevalg og løsninger er nøje udvalgt. Der er gulvvarme i hele huset, hvilket sikrer en behagelig komfort og et stilrent udtryk i alle rum. Boligens hjerte er det store, åbne opholdsmiljø, hvor det flotte HTH-køkken og stuen smelter sammen i en harmonisk helhed. Her strømmer lyset ind gennem de brede vinduespartier og skaber en varm og indbydende atmosfære.

Planløsningen er både gennemtænkt og fleksibel. Boligen rummer en rummelig opholdsafdeling samt en separat værelsesafdeling med flere gode og anvendelige rum. Den bagerste del af boligen fremstår i samme høje kvalitet som resten af huset, med isolering efter gældende standarder og gulvvarme, hvilket giver en ensartet komfort og høj anvendelighed i hele hjemmet.

Det skal bemærkes, at boligens registrerede boligareal på BBR er mindre end det faktiske anvendelige areal, idet en del af huset ikke er registreret som boligareal grundet mindre afvigelse i lofthøjden. I praksis udgør dette dog en særdeles velfungerende og integreret del af boligen, som giver ekstra plads og fleksible indretningsmuligheder – noget der i dagligdagen op-

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: Mølhøjvej 2, Mellerup, 6392 Bolderslev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 7190002
Ejerudgift/md.: kr. 1.241

Dato: 24.05.2026





Adresse: Mølhøjvej 2, Møllerup, 6392 Bolderslev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 71900002
Ejerudgift/md.: kr. 1.241

Dato: 24.05.2026





Adresse: Mølhøjvej 2, Mellerup, 6392 Bolderslev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 71900002
Ejerudgift/md.: kr. 1.241

Dato: 24.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Aabenraa
Matr.nr.: 55a Mellerup, Bjolderup
BFE-nr.: 5249307
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1934/2022

Arealer**

Grundareal: 2.324 m²
Boligareal i alt: 75 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 42 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 110 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 31 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 458.000
Grundværdi: 196.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 366.400
Grundlag for grundskyld: 156.800

** 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

Ingen

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Emhætte (silverline), Kogeplade (Grundig), Køle/fryseskab (LG), Indbygningsovn (Blomberg), Opvaskemaskine (Bauknecht)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Mølhøjvej 2, Mellerup, 6392 Bolderslev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 71900002
Ejerudgift/md.: kr. 1.241

Dato: 24.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

BBR

Arealforhold:

Boligen er i BBR registreret med et boligareal på 75 m². Herudover er der registreret 141 m² sekundært areal, hvoraf 42 m² udgør integreret garage. De resterende 99 m² fremstår i dag som en naturlig del af boligen og er indrettet og udført i samme kvalitetsniveau som det øvrige beboelsesareal. Det sekundære areal er ikke godkendt til boligformål i BBR, da lofthøjden afviger med få centimeter fra gældende krav, hvorfor arealet fortsat er registreret som sekundært areal.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Mølhøjvej 2, Mellerup, 6392 Bolderslev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 71900002
Ejerudgift/md.: kr. 1.241

Dato: 24.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.869	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	1.223	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Forsikring	kr.	6.852	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.250
Rottebekæmpelse	kr.	75	I alt	kr.	1.915.500
Renovation	kr.	4.874			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.893			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.448 md. / 125.371 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.359 md. / 100.311 år v/26,55 %

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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Mølhøjvej 2, Mellerup, 6392 Bolderslev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 71900002
Ejerudgift/md.: kr. 1.241

Dato: 24.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.224.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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