Vesterhavsvej 191, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**185**
Kontant	**1.095.000**	Erhverv m^2	**26**
Ejerudgift	**2.220**	Grund m^2	**14.659**
Byggeår/ombygget	**1875/1980**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **478198**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. +45 28745283 / www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

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: Vesterhavsvej 191, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.095.000
Sagsnr.: 478198
Ejerudgift/md.: kr. 2.220
Dato: 12.11.2026

Nu udbydes Klitgården, der er beliggende tæt ved Nyminde Plantage og med såvel egen fredskov som klitområdet Sdr. Klint som nærmeste nabo. Her der højt til himlen, og når vestenvinden er på, høres havet i baggrunden. I umiddelbar nærhed af ejendommen forefindes en naturskøn cykelsti, ligesom man er i cykelafstand fra Tipperne, der er et skønt fuglereservat, hvilket også gør, at der er et rigt natur- og fugleliv omkring ejendommen.

Klitgården en trelænget ejendom med afskærmet, lækker gårdhave, beliggende i Kragelund mellem Lønne og Nymindegab. Ejendommen, der er beliggende ud til hovedfærdselsåren mellem Flensborg og Hvide Sande, er hvidpudset med blå vinduer og døre og har tag af eternit. Ejendommen vender helt rigtigt og er beliggende med ryggen mod nord, således at solens stråler kan nydes i læ fra den tilhørende fredskov, der er beliggende mod syd.

Ejendommen er i dag praktisk talt opdelt med to selvstændige lejligheder. Sælger bebor i dag den ene lejligheder og driver liberalt erhverv i form af en antikbutik i den anden del. Det gamle oliefyr og til den tilhørende overfladetank er bortskaffet og nu afløst af et godt og energivenligt luft-til-vand-anlæg, og det bemærkes, at ejendommen har opnået karakteren B i energimærket. Der forefindes to luft-til-luft varmepumper.

Ejendommen har et hav af anvendelsesmuligheder: Her er der rum for den pladskrævende familie, ligesom man kan bo i den ene lejlighed og udleje den anden til turister og andet godtfolk, der kommer forbi. Der kan drives liberalt erhverv fra ejendommen, men det er naturligvis ikke et "must". Kun fantasien sætter grænser, hvad ejendommen kan anvendes til.

Grunden er skøn, og en stor del heraf er som tidligere nævnt lagt ud i fredskov med egnstypisk klitbund og beplantning. Der er hyggelig tilhørende have og ikke mindst en skøn gårdhave mellem de to yderlænger.

Indretning:
Indgang fra gården til beboelsen, som er etableret i tidligere staldbygning, hvor der forefindes: Stort soveværelse med faste skabe, værelse, ekstra indgang/vindfang, badeværelse med fliser fra gulv til loft, badekar, bidet samt bruseniche. Der er gulvvarme i badeværelset. Hyggeligt landkøkken samt en dejlig stue i en passende størrelse. Kontor/værelse

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: Erling Nielsen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

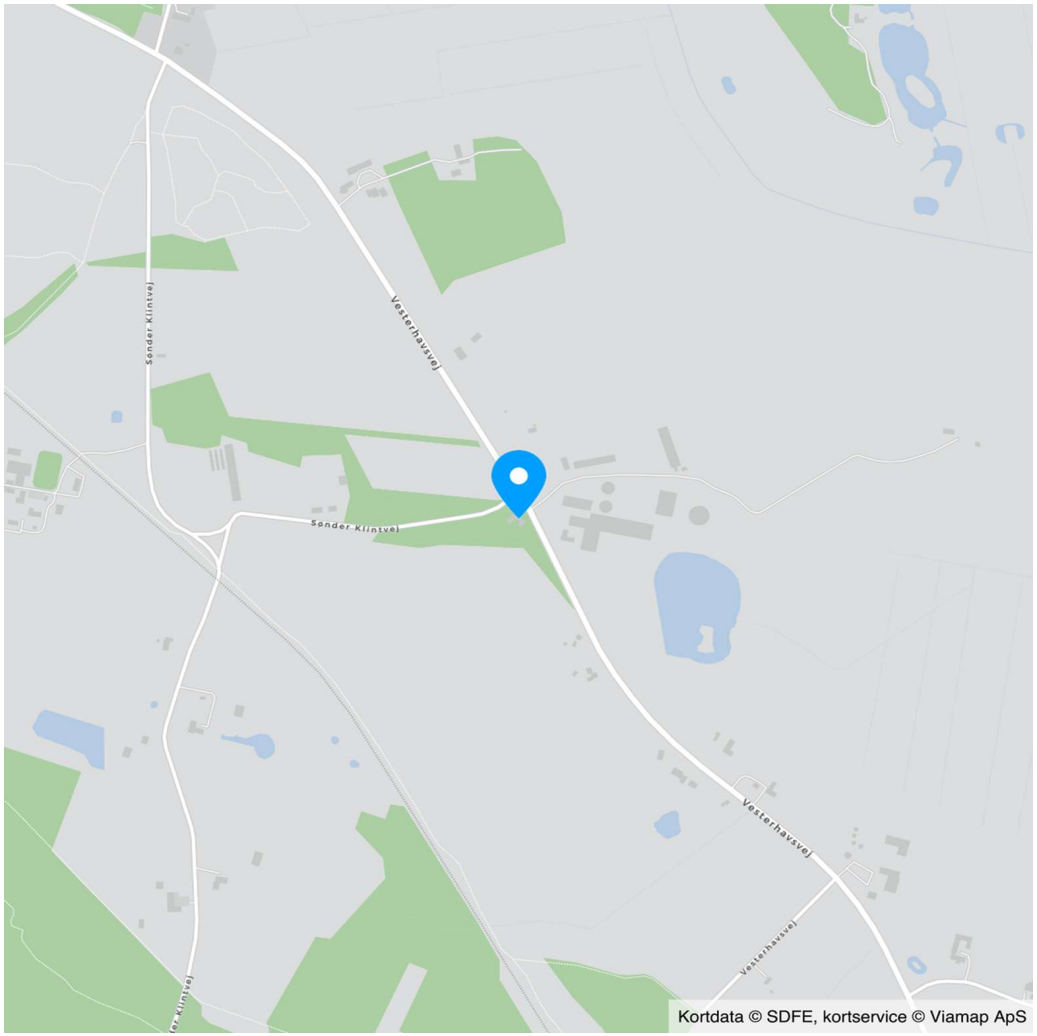
Adresse: Vesterhavsvej 191, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 478198
Ejerudgift/md.: kr. 2.220

Dato: 12.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vesterhavsvej 191, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 478198
Ejerudgift/md.: kr. 2.220

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Varde
Matr.nr.:	8h Lønne Præstegård, Lønne
BFE-nr.:	5097560
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1875/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	956.000
Grundværdi:	361.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	764.800
Grundlag for grundskyld:	288.800

Arealer**

Grundareal:	14.659 m^2
Boligareal i alt:	185 m^2
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	26 m^2
Garage:	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.

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

Komfur Voss, komfur, Voss samt tilhørende emhætter. Køleskab GORENJE, køleskab ATLAS SAVOY

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 03.09.1935 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 03.05.1960 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 8AG
- Nr. 3: 16.09.1960 - Dok om oversigt mv
- Nr. 4: 24.04.1965 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1A Nr. Nebel By
- Nr. 5: 29.10.1980 - Dok om byggelinier mv, Vedr 5EV
- Nr. 6: 14.04.1983 - Dok om færdselsret mv Vedr 7F, 7AH, 7AI
- Nr. 7: 24.09.1985 - Dok om et areal mv, Se akt
- Nr. 8: 06.03.1987 - Dok om at arealet skal henligge i natur

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vesterhavsvej 191, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 478198
Ejerudgift/md.: kr. 2.220

Dato: 12.11.2026

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: Der drives erhverv på en beskeden del af ejendommen. Under ejerudgifterne er sælgers samlede forsikringssum oplyst. Forhør nærmere.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.800 Forbrug: 8.502 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld
Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Fredskov
Der er jf. tingbogen og ejendomsdatarapporten pålagt fredskovspligt på en del af matriklens areal.

Beskyttet natur
Der er jf. ejendomsdatarapporten registreret beskyttet natur (hede) på matriklen.

Erhvervsareal
Jf. BBR er 26 m² registreret som erhverv.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vesterhavsvej 191, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 478198
Ejerudgift/md.: kr. 2.220

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.900
Grundskyld	kr.	5.112
Renovation	kr.	3.233
Rottebekæmpelse 2026	kr.	173
Husforsikring	kr.	14.220
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.638

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.095.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.065
I alt	kr.	1.114.515

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.

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.207 md. / 74.488 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.990 md. / 59.877 år v/26,05 %
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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vesterhavsvej 191, 6830 Nørre Nebel Kontantpris: kr. 1.095.000	Sagsnr.: 478198 Ejerudgift/md.: kr. 2.220	Dato: 12.11.2026

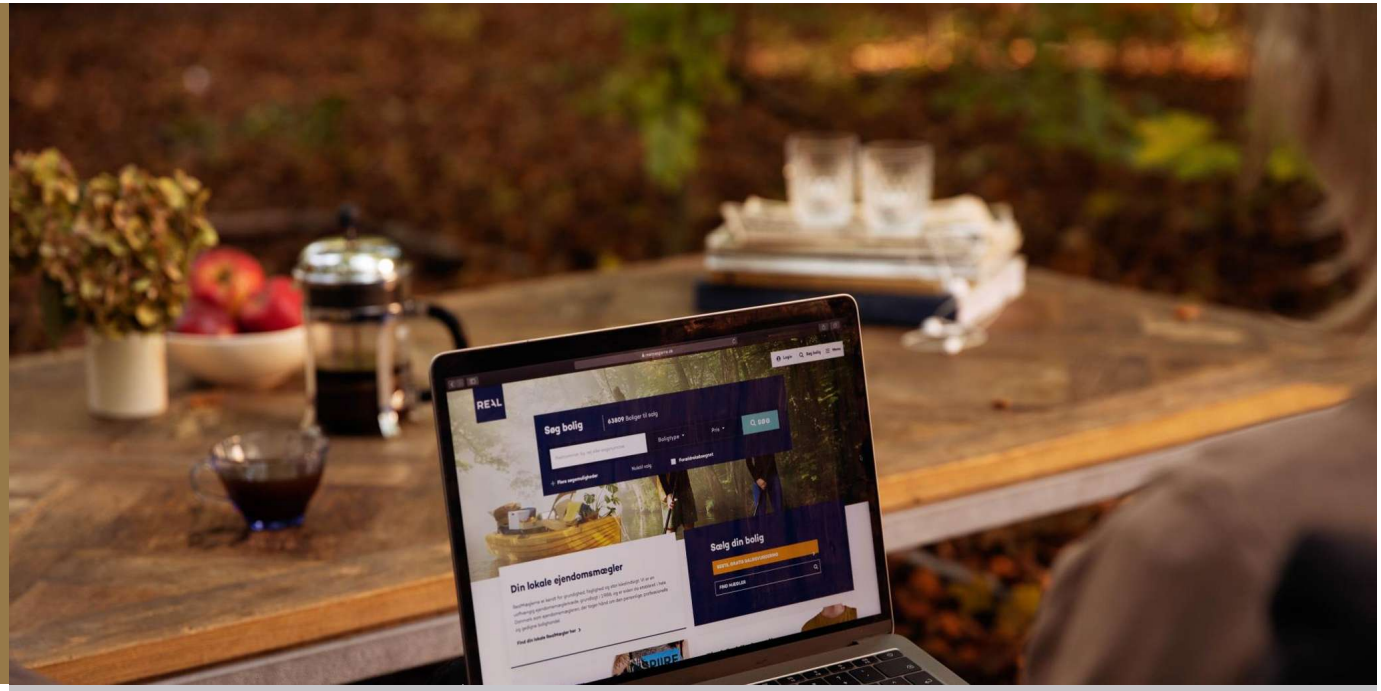
Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises 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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 9: hovedstol kr. 170.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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