



REAL

Houvej 58, Hou, 5953 Tranekær

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	60
Kontant	425.000	Værelser	2
Ejerudgift	850	Grund m ²	716
Byggeår	1900	Energimærke	F

Sagsnr. **523-4635**

RealMæglerne Sydfyn Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS

Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. +45 63633636 / www.realmaeglerne.dk/sydfyn

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: Houvej 58, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: 523-4635
Ejerudgift/md.: kr. 850

Dato: 29.07.2026



Charmerende bolig med panoramaudsigt til Storebælt – uden bopælspligt

Houvej 58 byder på en charmerende og overskuelig bolig med en helt særlig beliggenhed, hvor udsigten over åbne marker, skoven, fyret og Storebælt er en oplevelse i sig selv. Her får I fredelige og ugenerede omgivelser med naturen helt tæt på.

Boligen rummer 60 veludnyttede m² og en hyggelig førstesal, der tilfører ekstra opholdsplads og masser af stemning. I stueplan finder I en lys stue med brændeovn, køkken, værelse og badeværelse, mens førstesalen fremstår som et stort og indbydende opholdsrum med synlige bjælker og et dejligt lysindfald. Fra både boligen og terrassen kan den smukke udsigt nydes året rundt.

Udenfor venter en hyggelig have med flere solrige opholdsmuligheder og en ugeneret placering, hvor roen og naturen danner de perfekte rammer om hverdagen eller ferien.

En af ejendommens helt store fordele er, at der ikke er bopælspligt. Boligen kan derfor anvendes både som helårsbolig, flexbolig eller som et hyggeligt sommerhus, hvor weekender og ferier kan nydes i naturskønne omgivelser.

Fra ejendommen er der kort afstand til skov, badestrand og gode muligheder for lystfiskeri. Houvej 58 er derfor et oplagt valg for jer, der søger et fristed med en fantastisk udsigt, fredelige omgivelser og masser af muligheder – uanset om drømmen er helårsbolig eller feriebolig.

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: Søren Holst

Adresse: Houvej 58, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: 523-4635
Ejerudgift/md.: kr. 850

Dato: 29.07.2026



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Soveværelse

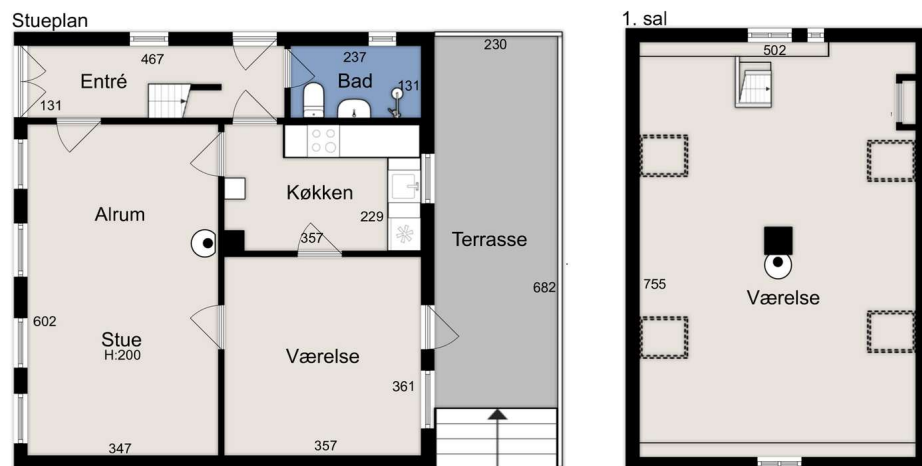


Altan

Adresse: Houvej 58, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 425.000

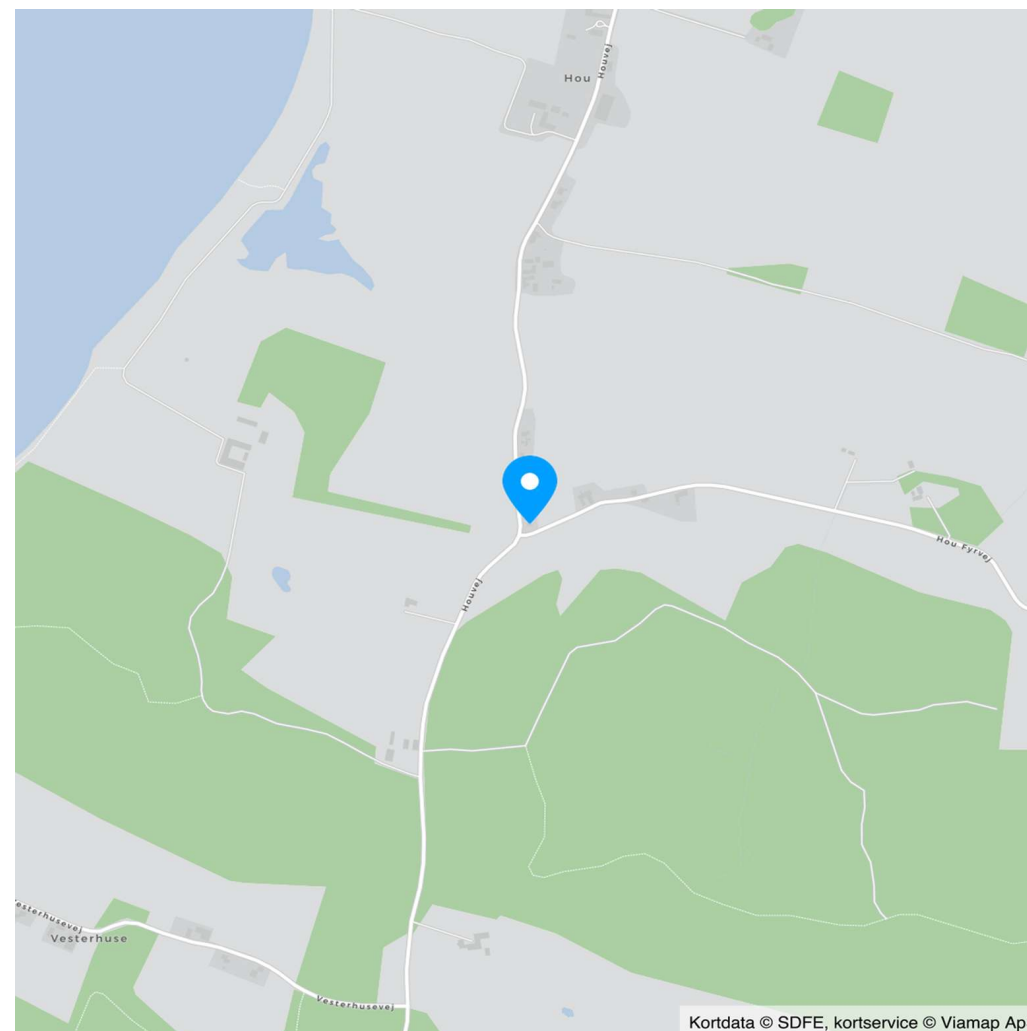
Sagsnr.: 523-4635
Ejerudgift/md.: kr. 850

Dato: 29.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)





Adresse: Houvej 58, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: 523-4635
Ejerudgift/md.: kr. 850

Dato: 29.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Langeland
Matr.nr.: 19e Hou Ejerlav, Hou
BFE-nr.: 3067053
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 368.000
Grundværdi: 162.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 294.400
Grundlag for grundskyld: 129.600

Arealer**

Grundareal: 716 m²
Boligareal i alt: 60 m²

Øvrige arealer:

Udhus: 5 m²
Udhus: 6 m²

** 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):

Komfur, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Houvej 58, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: 523-4635
Ejerudgift/md.: kr. 850

Dato: 29.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Præmien kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi

Ejendommen har bevaringsværdi 7

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation:

Ejendommens primære varmekilde:
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Beregnet forbrug: Brænde kr. 1.400,- + el til opvarmning kr. 17.700,-

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Houvej 58, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: 523-4635
Ejerudgift/md.: kr. 850

Dato: 29.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.501	Kontantpris	kr.	425.000
Grundskyld	kr.	1.581	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.450
Renovation	kr.	3.033	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Andre off afgifter, anslået	kr.	150	I alt	kr.	437.096
Skorstensfejer, anslået	kr.	700	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: egne rådgivere, garanti/pengeinstitut m.m.		
Tømning af septiktank	kr.	964			
Forsikring	kr.	2.267			

Ejerudgift i alt 1. år kr. 10.197

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.373 md. / 28.472 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.881 md. / 22.572 år v/27,44 %

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: 09.07.2026

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: Houvej 58, Hou, 5953 Tranekær
Kontantpris: kr. 425.000

Sagsnr.: 523-4635
Ejerudgift/md.: kr. 850

Dato: 29.07.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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

Hos os får du ét stykke med Sydfyn... Vi giver dig en personlig bolighandel - kom ind og få en reel boligsnak.

Ingen kender markedet på Sydfyn bedre end os. Vi formidler alle typer af fast ejendom: Villa, lejlighed, rækkehus, fritidsejendomme m.m.

Vi bygger bro mellem køber og sælger - kontakt os og se hvad du kan få ud af en bolighandel.