

REAL



Præstevej 61, Hæstrup, 9800 Hjørring

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	155
Kontant	1.975.000	Værelser	5
Ejerudgift	450	Grund m ²	5.433
Byggeår/ombygget	1907/2007	Energimærke	+ D

Sagsnr. **487-3639**

RealMæglerne Hjørring ApS

Søndergade 3A / 9800 Hjørring / Tlf. +45 72119114 / www.realmaeglerne.dk/hjoerring

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: Præstevej 61, Hæstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 487-3639
Ejerudgift/md.: kr. 450

Dato: 03.03.2026



Velholdt landlig idyl med plads til både hobby, erhverv og hest

Ønsker du en indflytningsklar villa i landlige omgivelser med god plads både inde og ude? På Præstevej 61 får du en flot moderniseret bolig på 155 m² med stort værksted, dobbelt garage og mulighed for hestehold – omgivet af åbne marker og skøn natur.

Boligen byder velkommen i en rummelig entré med adgang til bryggers og kontor. I stueplan finder du et stort badeværelse med både badekar og rummelig bruseniche, mens 1. salen suppleres af et gæstetoilet.

Hjemmets samlingspunkt er det lyse køkken/alrum i åben forbindelse med stuen. Køkkenet er et stilrent Invita-køkken fra 2017, og fra stuen er der direkte udgang til en sydvendt terrasse, hvor du kan nyde solen og den frie udsigt over markerne.

På 1. sal er der tre gode værelser, hvoraf det ene har fransk altan med et dejligt lysindfald og kig til de grønne omgivelser.

Det isolerede værksted med gulvvarme fremstår i rigtig god stand og giver mange anvendelsesmuligheder – hvad enten du drømmer om hobbyrum, multirum eller erhverv hjemmefra. Dertil kommer en rummelig dobbeltgarage samt en nyere staldbygning fra 2019 med hestebokse.

Grunden er naturskønt beliggende med en hyggelig have omkranset af træer, der skaber læ og private kroge. Samtidig er der kort afstand til motorvejen og kun fem minutters kørsel til skole, indkøb og fritidsaktiviteter.

Her får du landlig ro kombineret med hverdagens bekvemmeligheder – og masser af muligheder.

Bestil en fremvisning og oplev det hele selv. 🏡

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: David Bergmos

Adresse: Præstevej 61, Hæstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 487-3639
Ejerudgift/md.: kr. 450

Dato: 03.03.2026



Stue



Spisestue



Køkken

Adresse: Præstevej 61, Hæstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 487-3639
Ejerudgift/md.: kr. 450

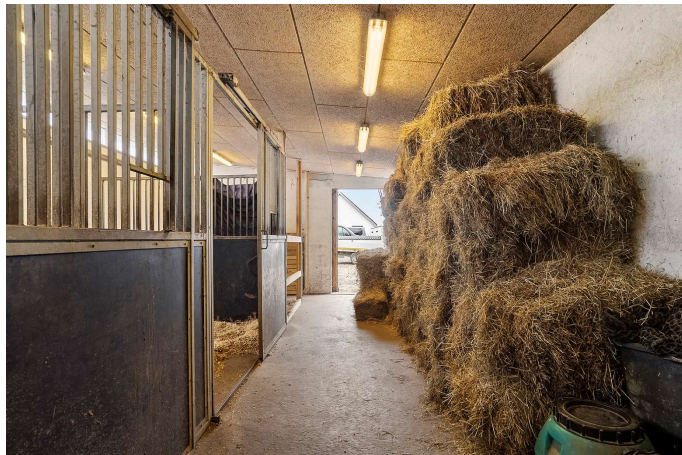
Dato: 03.03.2026



Badeværelse



Badeværelse



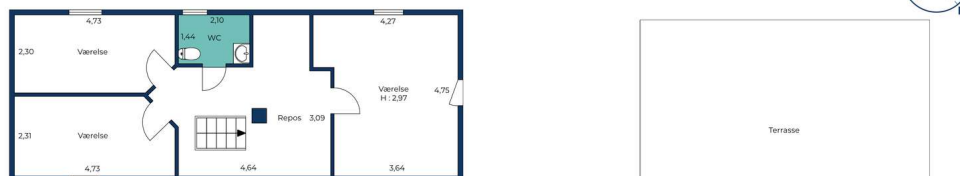
Område

Adresse: Præstevej 61, Hæstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 487-3639
Ejerudgift/md.: kr. 450

Dato: 03.03.2026

1. sal



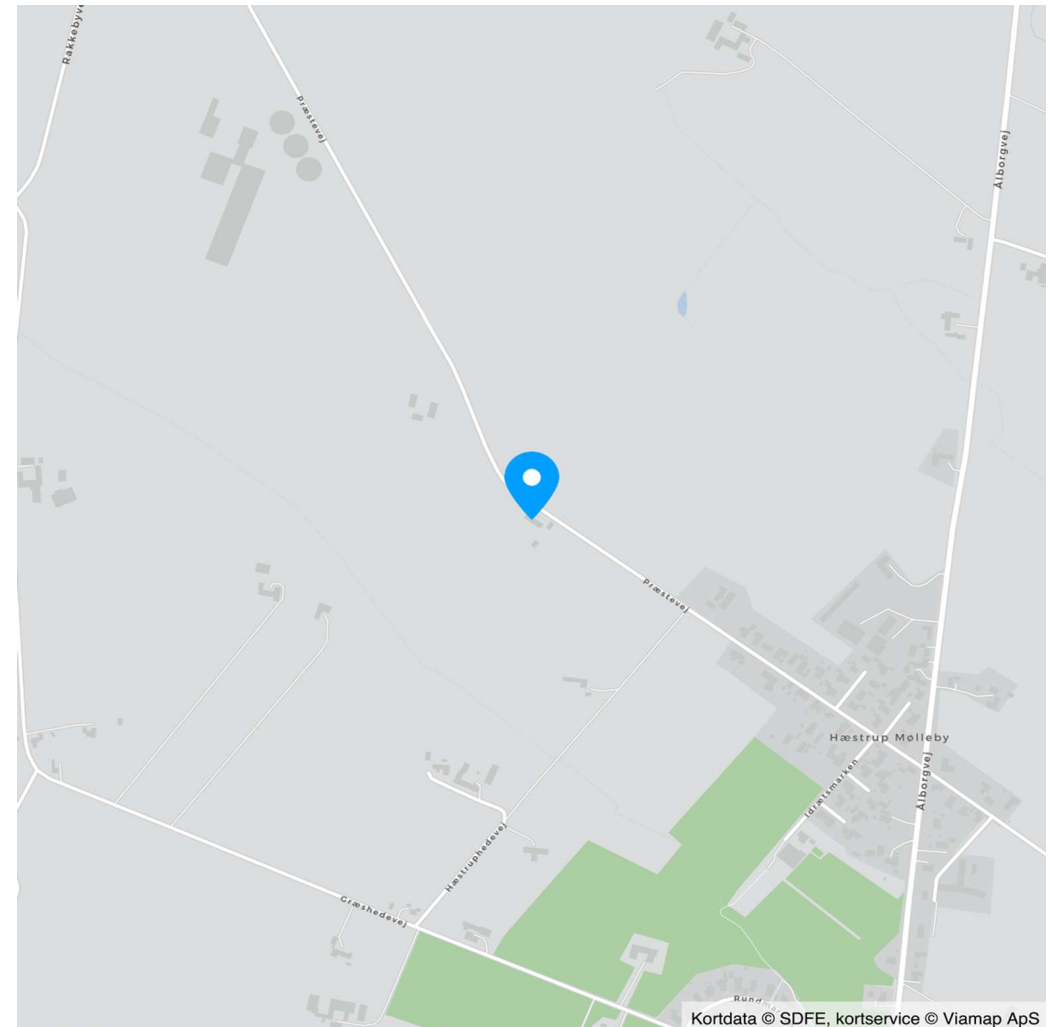
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Præstevej 61, Hæstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 487-3639
Ejerudgift/md.: kr. 450

Dato: 03.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hjørring
Matr.nr.: 4c Hæstrup By, Hæstrup
BFE-nr.: 7076586
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Pillefyr fra 2015 / garage Luft til luft
Opført/ombygget år: 1907/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.167.000
Grundværdi: 409.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 0
Grundlag for grundskyld: 327.200

Arealer**

Grundareal: 5.433 m²
Bolgareal i alt: 155 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 97 m²
Garage: 67 m²
Udhus: 60 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Præstevej 61, Hæstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 487-3639
Ejerudgift/md.: kr. 450

Dato: 03.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.500 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr fra 2015 / garage Luft til luft
Ejendommens supplerende varmekilde: Biopejs - skorsten bagved
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 salgsoptstillingens 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke + D



Adresse: Præstevej 61, Hæstrup, 9800 Hjørring
 Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 487-3639
 Ejerudgift/md.: kr. 450

Dato: 03.03.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld		5.399	Kontantpris	kr.	1.975.000
			Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.750
			Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.967
			I alt	kr.	2.002.717
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.	5.399			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.521 md. / 126.251 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.442 md. / 101.307 år v/27,40 %

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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 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: Præstevej 61, Hæstrup, 9800 Hjørring
Kontantpris: kr. 1.975.000

Sagsnr.: 487-3639
Ejerudgift/md.: kr. 450

Dato: 03.03.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Ingen.

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring.

Oplysninger til køber:

Iflg. lov pr. 1.1.2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenede. - Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

Separatkloakering:

Der stilles i Hjørring kommune krav om separatkloakering - for yderligere information henvises til:

<http://hjevand.dk/viden-om-vand/separatkloakering/planlagt-separatkloakering>.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/år-soppgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

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