



REAL

Hummerstræde 2, Hou, 9370 Hals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	139
Kontantpris	995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.231	Grund m2	375
Byggeår/ombygget	1935/2000	Energimærke	D

Sagsnr. **448-0302**

RealMæglerne Hals ApS

Ejendomsmægler MDE / Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. 98750300 / www.realmaeglerne.dk/hals

Salgsopstilling

RealMæglerne Hals ApS
Ejendomsmægler MDE / CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. 98750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

REAL

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hummerstræde 2, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0302
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 12.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Hummerstræde 2 i Hou – en charmerende og særdeles flot villa i hjertet af Hou! Her får du en kombination af klassisk charme, moderne komfort og en unik beliggenhed med kort afstand til både skole, havn, indkøb og den skønne, børnevenlige strand. Med hele 139 velindrettede kvadratmeter fordelt på to etager er denne ejendom oplagt til både familieliv, fritidsbolig eller flexbolig.

Villaen er opført i 1935 og ligger på en nem og overskuelig grund på 375 m² og med en 49 m² stor carport. Med kun 400 meter til stranden og 250 meter til Dagli' Brugsen, får du her et hjem med alt det bedste inden for gåafstand. Derudover er Hou Skole blot 50 meter væk – ideelt for børnefamilien, og med DUS-ordning og undervisning op til 6. klassetrin.

Når du træder indenfor, mødes du af en rummelig og indbydende entré med vaskefaciliteter, der også fungerer som et praktisk vaskerum og garderobeområde. Videre inde i boligen finder du en dejlig stor og regulær opholds- og spisestue, der fremstår lys og indbydende med et flot lysindfald. Den nyere væghængte brændeovn skaber både varme og hygge på de kølige aftener.

Køkkenet er lyst og funktionelt, og som en naturlig forlængelse heraf finder du husets store buede spisestue på 11 m² – et unikt rum med vinduer hele vejen rundt, der giver en skøn fornemmelse af lys, luft og udsigt til den hyggelige have. Her er det let at forestille sig både morgenkaffe og middage med familie og gæster. Stueplanet byder desuden på et stort og lækkert badeværelse med både kar og bruseniche – et fantastisk rum til afslapning og hverdags-luksus.

På førstesalen venter hele tre skønne og regulære værelser med gode indretningsmuligheder. Et stort og lyst repos binder førstesalen sammen og fungerer som et ekstra opholdsrum – og fra dette centrale sted i boligen kan du nyde et flot kig til havet. Derudover rummer etagen endnu et lyst badeværelse med toilet og bruseniche, så der er rigeligt med komfort for både børn og voksne. Der er desuden gulvvarme i bryggers, entré, køkken og begge badeværelser.

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: Michael Steinmann Calundan

Adresse: Hummerstræde 2, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0302
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

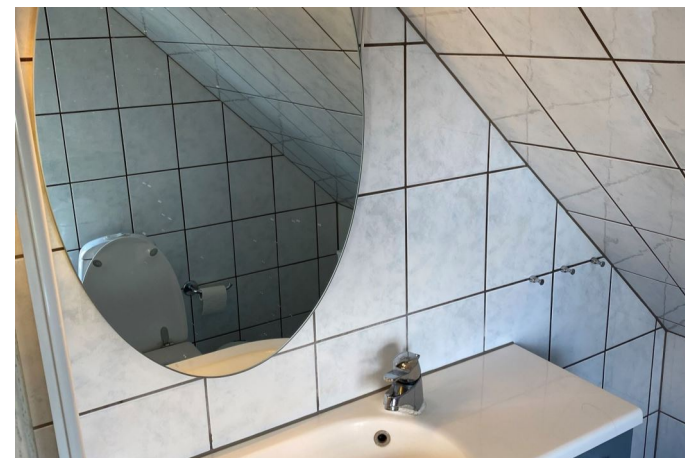
Dato: 12.12.2025



Adresse: Hummerstræde 2, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0302
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 12.12.2025



Adresse: Hummerstræde 2, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0302
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 12.12.2025

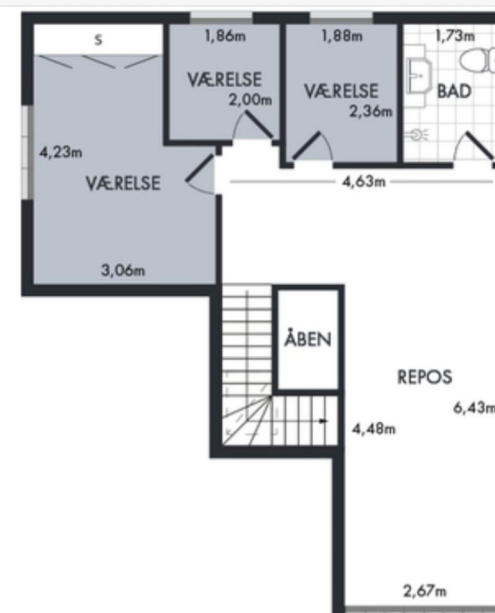
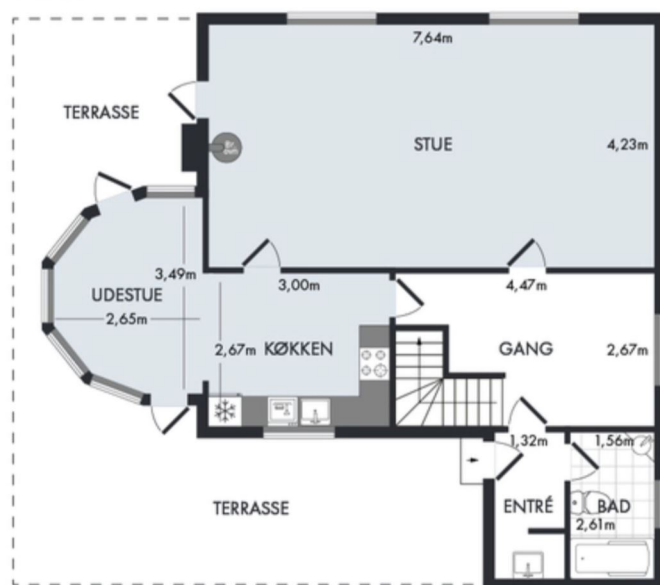


Adresse: Hummerstræde 2, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0302
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 12.12.2025

STUEPLAN



Sagsnr.: 448-0302
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 12.12.2025



Adresse: Hummerstræde 2, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0302
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 12.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	12 I Hou By, Hals
BFE-nr.:	3270613
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Hou Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1935/2000

Arealer*

Grundareal:	375 m ²
Boligareal i alt:	139 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	55 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	49 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

01.03.1977 Byplanvedtægt nr. 1.
08.07.2009 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Planer:

Kommuneplan 2021.
Kommuneplanramme 9.5.C1 - Brogade, Nørregade og Søndergade.
Lokalplan 20.1 - Byplanvedtægt 1, delområde 1.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.049.000 kr.
Grundværdi:	207.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	839.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	165.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab af mærket Wasco. Fryser af mærket Wasco. Opvaskemaskine af mærket Blomberg. Komfur af mærket Voss. Emhætte
af ukendt mærke. Vaskemaskine af mærket Whirlpool.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hummerstræde 2, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0302
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 12.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.470 Forbrug: 14,44 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

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 A/S, Alm. Brand Forsikring A/S, Strømlinet A/S og Modstrøm Danmark A/S.

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 i 2025 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 i 2024.



Adresse: Hummerstræde 2, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0302
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 12.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.280	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	1.225	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	5.312	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	3.500	I alt	kr.	1.010.919
Skorstensfejning	kr.	300	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Rottebekæmpelse	kr.	154			
Ejerudgift i alt 1 år		14.771			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.405 md./ 64.863 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.323 md./ 51.881 år v/26,58%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 11.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Hummerstræde 2, Hou, 9370 Hals
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 448-0302
Ejerudgift/md.: kr. 1.231

Dato: 12.12.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til handlens berigtigelse, herunder udstedelse af skøde og eventuelt sælgerpantebrev, udarbejdelse af refusionsopgørelse, samt handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

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

Er I på Boligjagt?

Så del jeres boligdrømme med os i dag! Bliv oprettet som Guldkøber i vores kundekartotek med det samme!

Vi glæder os til at hjælpe jer videre med jeres boligdrømme. Husk at det er helt gratis at spørge. Så spørg os gerne.

Du træffer dagligt Michael Steinmann Calundan & Camilla Hylby Rosengaard i butikken på Aalborgvej 19.