



REAL

Hauchsvej 7, 4180 Sorø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	201
Kontantpris	4.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.259	Grund m2	1.170
Byggeår/ombygget	1968/2011	Energimærke	C

Sagsnr. **373V1456**

RealMæglerne Sorø ApS

Alleen 11B / 4180 Sorø / Tlf. 40820018 / www.realmaeglerne.dk/sorø

Salgsopstilling

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: Hauchsvej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 373V1456
Ejerudgift/md.: kr. 4.259

Dato: 14.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa beliggende i det eftertragtede gamle kvarter i Sorø. Denne rummelige ejendom fra 1968 byder på hele 201 kvadratmeter boligareal, der er perfekt indrettet til den moderne familie. Med sin placering tæt på både Sorø Sø, skoler, daginstitution, indkøbsmuligheder og bymidten, får du her en unik kombination af rolig beliggenhed og nem adgang til alle hverdagens fornødenheder.

Indenfor mødes du af en lys og indbydende stue med brændeovn samt en separat spise-stue, der skaber de ideelle rammer for hyggelige familiestunder og gæstebesøg. Køkkenet er pænt og lyst. De fire gode værelser giver masser af plads til både børn og voksne, to af værelserne er med egen indgang. I den rummelige mellemgang er der mulighed for etablering af hjemmearbejdsplads. Boligen rummer desuden to badeværelser, det ene med en sauna samt et gæstetoilet. Der er desuden indlagt fibernet i ejendommen.

Kælderen på 72 kvadratmeter er tør og byder på et stort hobbyrum, hvor kreative projekter kan udfolde sig frit, samt et mindre rum til opbevaring. Udenfor finder du en dejlig ugeneret sydvendt have med masser af sollys hele dagen. Den store terrasse inviterer til afslapning eller festlige grillmiddage med familie og venner. Det flotte drivhus giver mulighed for at dyrke egne grøntsager eller blomster året rundt. Haven er velbeplantet med gode frugttræer og buske.

Ejendommen fuldendes af et godt værksted og et haveskur, hvor gør-det-selv-entusiasten kan få frie tøjler til sine projekter. Der er flere parkeringspladser til bilerne og cyklerne kan parkeres i cykelskuret. Alt i alt er denne villa en sjælden perle med plads til både familieliv og fritidsinteresser – klar til at danne rammen om jeres nye eventyr.

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: Dorte Hahn Andersen

Adresse: Hauchsvej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 373V1456
Ejerudgift/md.: kr. 4.259

Dato: 14.10.2025



Adresse: Hauchsvej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 373V1456
Ejerudgift/md.: kr. 4.259

Dato: 14.10.2025



Adresse: Hauchsvej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 373V1456
Ejerudgift/md.: kr. 4.259

Dato: 14.10.2025

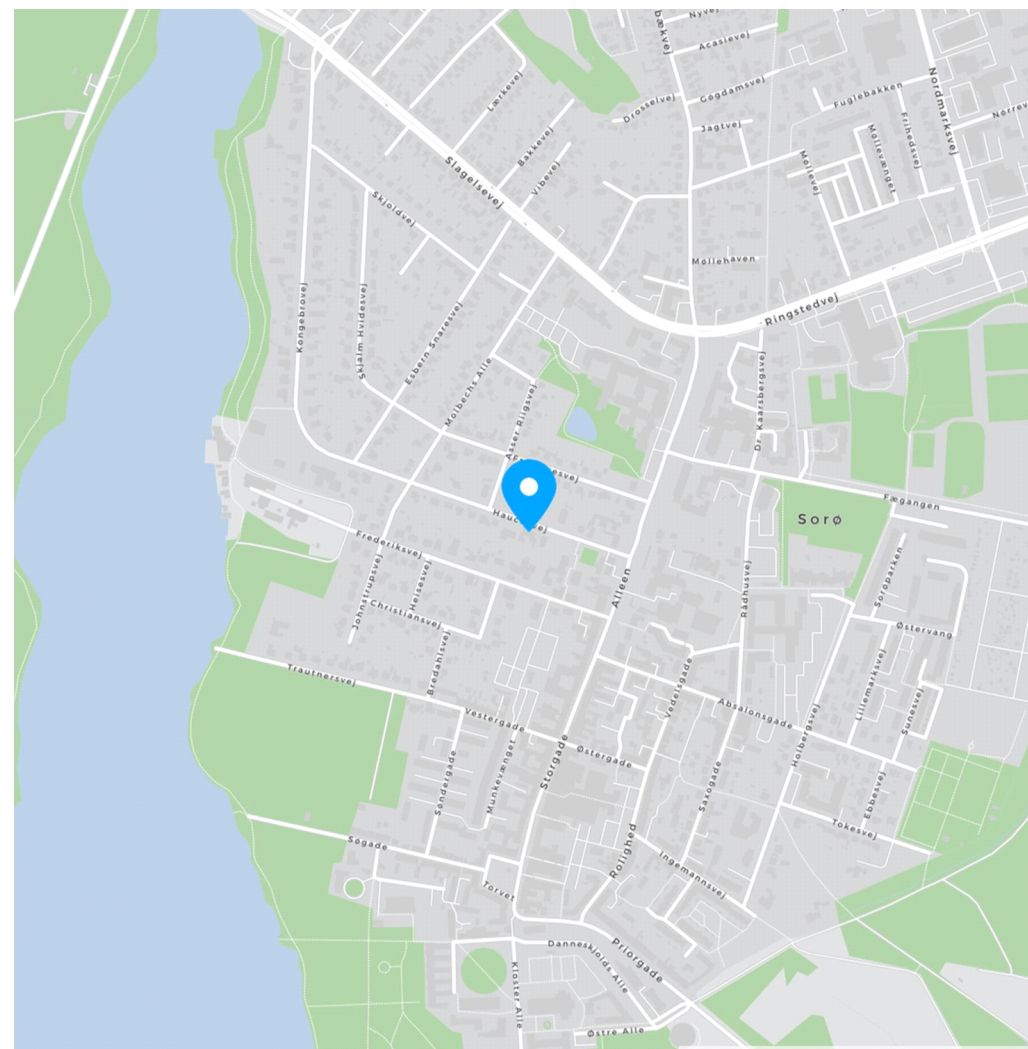
Stueplan



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Hauchsvej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 373V1456
Ejerudgift/md.: kr. 4.259

Dato: 14.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Sorø
Matr.nr.:	119 Sorø Markjorder
BFE-nr.:	5375361
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1968/2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.049.000 kr.
Grundværdi:	2.067.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.039.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.653.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.170 m ²
Boligareal i alt:	201 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	72 m ²
Øvrige areal:	24 m ²
Garage:	21 m ²
Udhus:	20 m ²
Overdækket areal:	31 m ²
Drivhus:	14 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.06.1917 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 20.08.1992 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Lokalplan:

Ifølge ejendomsdatarapport er ejendommen beliggende indenfor Lokalplan 37

Tilbehør:

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

Køleskab - LG
Kogeplade - AEG
Ovn - Miele
Opvaskemaskine - Miele
Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hauchsvej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 373V1456
Ejerudgift/md.: kr. 4.259

Dato: 14.10.2025

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.: 42.200 Forbrug: 36.510,00 kWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger forbrug var i 2024 på 18.751 kWh fjernvarme svarende til kr. 25.216,90,-

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 stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone:

Som udgangspunkt er alle ejendomme i byzone pr. 1. januar 2008, blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jvf. lov nr. 507 af den 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord.

Brændeovne:

Der findes 2 brændeovne i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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.

Adresse: Hauchsvej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 373V1456
Ejerudgift/md.: kr. 4.259

Dato: 14.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.600	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	16.205	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.440
Husforsikring	kr.	8.419	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Renovation	kr.	3.717	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	8.750
Skorstensfejning	kr.	1.788	I alt	kr.	4.748.240
Rottebekæmpelse	kr.	377	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		51.107			

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.795 md./ 297.537 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.913 md./ 238.950 år v/27,25%
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 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: 14.10.2025
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: Hauchsvej 7, 4180 Sorø
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 373V1456
Ejerudgift/md.: kr. 4.259

Dato: 14.10.2025

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
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	423.427	447.643	447.656	DKK	2,45	37.759	14,50	2,39			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

RealMæglerne Sorø - Vi tager det personligt!

Godt lokalkendskab skaber resultater

Lokalkendskabet er en vigtig egenskab hos ejendomsmæglerne, når man skal finde den rette bolig - og lokalkendskab får man kun ved at være en del af bybilledet og følge med i udviklingen i vores nærområde.

Lokalkendskab er én af de ting vi kan tilbyde dig både som køber og sælger. Vi er alle lokale og har "fingeren på pulsen" omkring markedet og hvordan udviklingen er i lokalområdet.

Du kan fange os alle ugens 7 dage, og vi er altid klar til at hjælpe