



REAL

Storegade 38, Assentoft

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	130
Kontantpris	1.650.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.814	Grund m2	720
Byggeår/ombygget	1900/2010	Energimærke	D

Sagsnr. **4722236**

RealMæglerne Klaus Larsen

Haraldsvej 60 / 8960 Randers SØ / Tlf. 86432933 / www.realmaeglerne.dk/randers

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: Storegade 38, Assentoft, 8960 Randers SØ
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 4722236
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 03.01.2026



Beskrivelse:

Moderniseret stilfuld villa med stor lækker garage midt i Assentoft.

Her får i meget for pengene... 130 m2 moderniseret villa + 60 m2 stor garage med elport som er bygget i 2006. Beliggende med en hyggelig lukket sydvendt have med stor solterrasse og græsplæne.

Villaen er som nævnt løbende moderniseret og fremstår indflytningsklar. Her kan bl.a. nævnes pænt opdateret køkken og badeværelse, flotte trægulve samt en god 1.sal som blev total istandsat i 2010.

Villaen indeholder i stueplan en stor lys stue, lækkert køkken/alrum, entré, bryggers og badeværelse.

Fra bryggers er der ny trappe til 1.salen som indeholder repos/gang, soveværelse med adgang til walk-in samt 2 gode børneværelser. Her er synlige hanebånd og lofter til kip, som giver en god rum fornemmelse. Boligen er nymalet i 2024 og dermed indflytningsklar.

Villaen opvarmes med naturgas og en ny luft til luft varmepumpe. Ønsker i hellere fjernvarme som opvarmning, er der mulighed for dette.

Når i bosætter jer i Assentoft får i nem adgang til alt hvad i behøver i hverdagen. Gode indkøbsmuligheder, busforbindelser, nem adgang til E45, skole, idrætsfaciliteter samt en skøn natur i området.

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: Klaus Larsen

Adresse: Storegade 38, Assentoft, 8960 Randers SØ
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 4722236
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

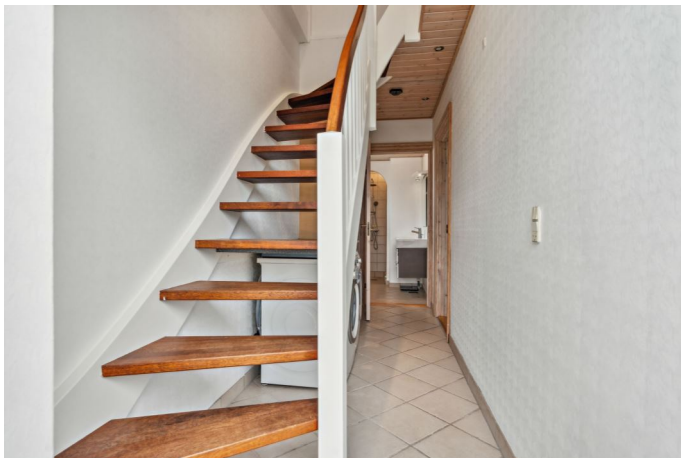
Dato: 03.01.2026



Adresse: Storegade 38, Assentoft, 8960 Randers SØ
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 4722236
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

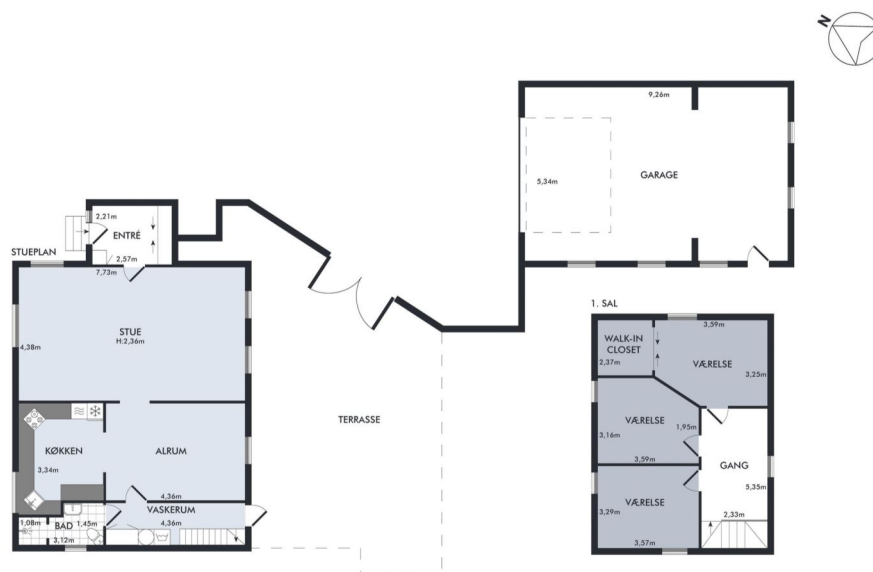
Dato: 03.01.2026



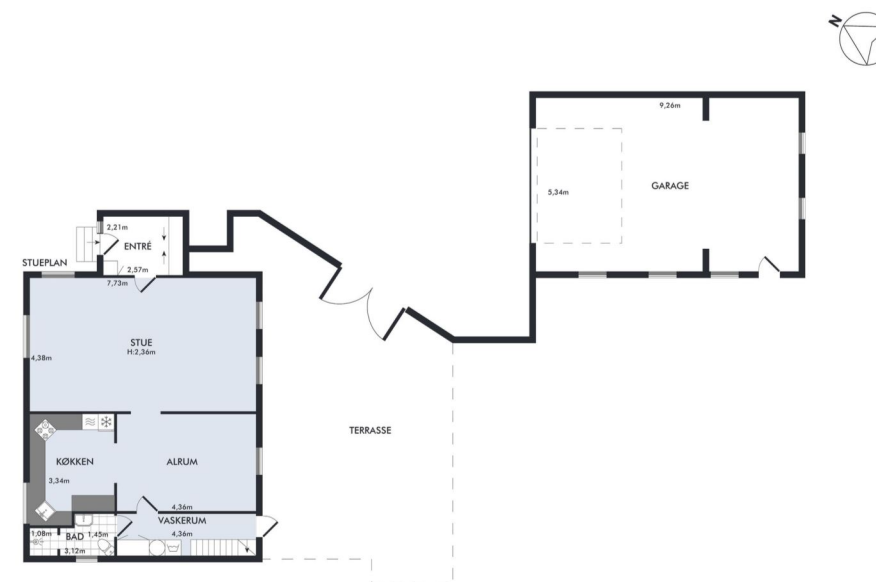
Adresse: Storegade 38, Assentoft, 8960 Randers SØ
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 4722236
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 03.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

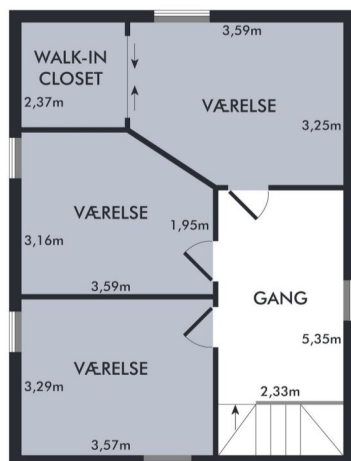


Adresse: Storegade 38, Assentoft, 8960 Randers SØ
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 4722236
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 03.01.2026

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Storegade 38, Assentoft, 8960 Randers SØ
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 4722236
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 03.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Randers
Matr.nr.:	4 o Assentoft By, Essenbæk
BFE-nr.:	4114562
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1900/2010

Arealer*

Grundareal:	720 m ²
Boligareal i alt:	130 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	60 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. 10.01.1871 lbnr. 909244-67 Tillægstekst Dok om Vejret for Jens Smed,
(50/576)
Nr. 2 lyst d. 18.03.1938 lbnr. 909245-67 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
67_E-R_695

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.250.000 kr.
Grundværdi:	571.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.000.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Storegade 38, Assentoft, 8960 Randers SØ
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 4722236
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 03.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.987 Forbrug: 1.580,90 2019

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 K2 og K3.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Storegade 38, Assentoft, 8960 Randers SØ
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 4722236
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 03.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.100	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.650.000
Grundskyld	kr.	7.417	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	5.922	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Renovation	kr.	1.388	I alt	kr.	1.669.250
Genbrugspladser	kr.	695			
Rottebekæmpelse	kr.	161			
Indsamlingsord. genbrug	kr.	1.091			
Ejerudgift i alt 1 år		21.774			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.858 md./ 106.292 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.152 md./ 85.827 år v/25,60%
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: 03.01.2026
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: 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: Storegade 38, Assentoft, 8960 Randers SØ
Kontantpris: kr. 1.650.000

Sagsnr.: 4722236
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 03.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

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

Tilbehør:

- Vaskemaskine mrk. Siemens
- Opvaskemaskine mrk. Bosch
- Emhætte mrk. Silverline
- Kogeplader mrk. Siemens
- Indbygningsovn mrk. Siemens
- Køleskab mrk. Siemens
- Tørretumbler mrk. Siemens

REAL

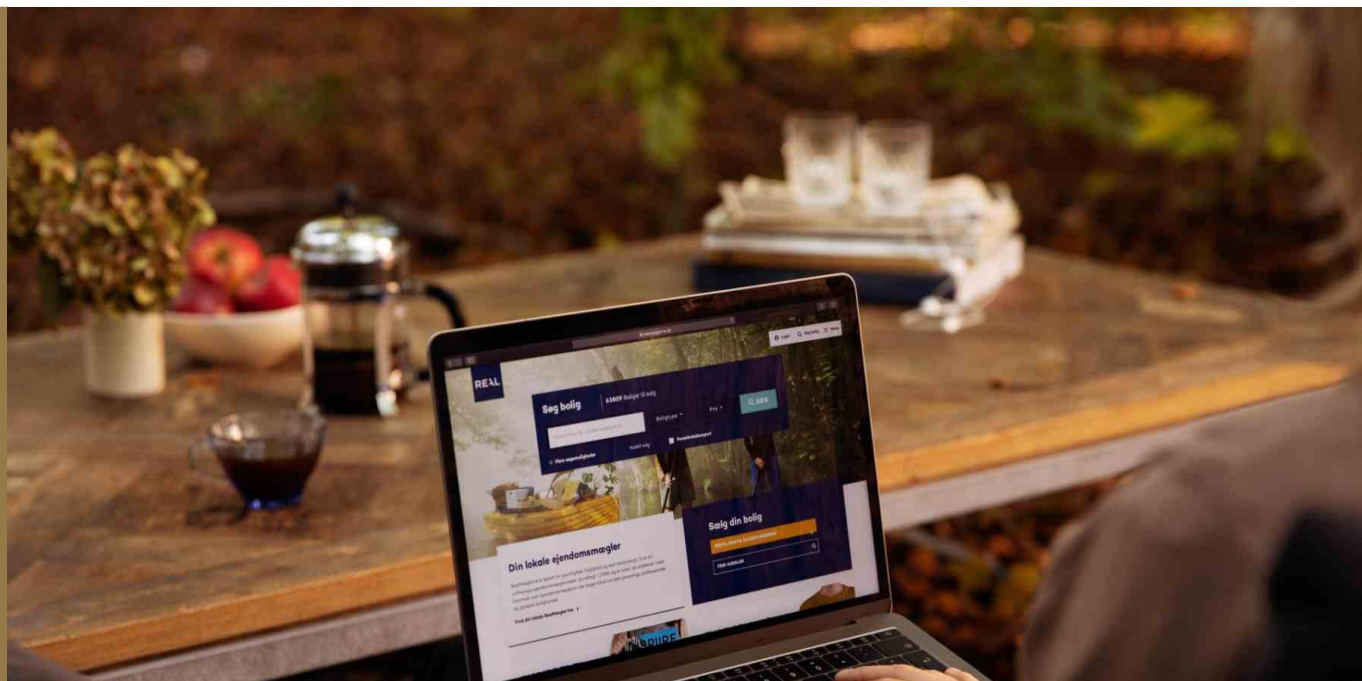
Guldkøber[®]

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