



REAL

Tøndervej 16, Hjordkær, 6230 Rødekro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	193
Kontantpris	2.595.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.682	Grund m2	5.974
Byggeår/ombygget	1912/1997	Energimærke	D

Sagsnr. **71900053**

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. 22836100 / www.realmaeglerne.dk/Aabenraa

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: Tøndervej 16, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 71900053
Ejerudgift/md.: kr. 1.682

Dato: 16.09.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om at være en del af landsbyens charme, er denne ejendom på Tøndervej 16 svaret på dine drømme. Beliggende i rolige omgivelser i Hjordkær, tæt på Rødekro og motorvejen, byder denne villa på en unik mulighed for at skabe et hjem, hvor der er plads til både familieliv, hobbyaktiviteter og måske endda selvstændig virksomhed. Med sine 6 værelser fordelt på en rummelig ejendomsstørrelse på 193 m² og en imponerende grundstørrelse på 5974 m², tilbyder denne ejendom både rum og muligheder i overflod.

Boligens indretning inviterer til sociale sammenkomster og afslapning- Når du træder ind i denne ejendom, bliver du mødt af en stor og indbydende entré, der hurtigt leder dig videre ind i husets hjerte – den åbne og lyse stue. Stuen emmer af hygge med masser af naturligt lysindfald og god plads til at indrette sig med komfortable møbler. Her kan du nemt forestille dig hyggelige aftener med familie og venner.

Et stilfuldt og funktionelt køkken ligger i forbindelse med spise-stuen og er udført med fokus på både æstetik og praktisk anvendelse. Her får du rigeligt med bordplads, så både daglig madlavning og større kulinariske udfoldelser bliver en fornøjelse.

Boligen råder også over flere gode værelser, der kan tilpasses efter behov – om det er som soveværelser, børneværelser, kontorer eller hobbyrum. Husets badeværelser er moderne og funktionelle, indrettet med sans for detaljen og med en følelse af luksus, der gør den daglige rutine til en fornøjelse.

Udendørsareal med uanede muligheder- På hele den 5974 m² store grunde åbner der sig et væld af muligheder. Uanset om du ønsker en stor prydhave, urtehave, legeland for børnene eller plads til diverse hobbyprojekter, kan drømmene blive til virkelighed her. De gode udhusbygninger kan anvendes til opbevaring, værksted eller måske en kreativ oase – det er kun fantasien, der sætter grænser.

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: Ejendomsmægler og indehaver Randi Jørgensen

Adresse: Tøndervej 16, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 71900053
Ejerudgift/md.: kr. 1.682

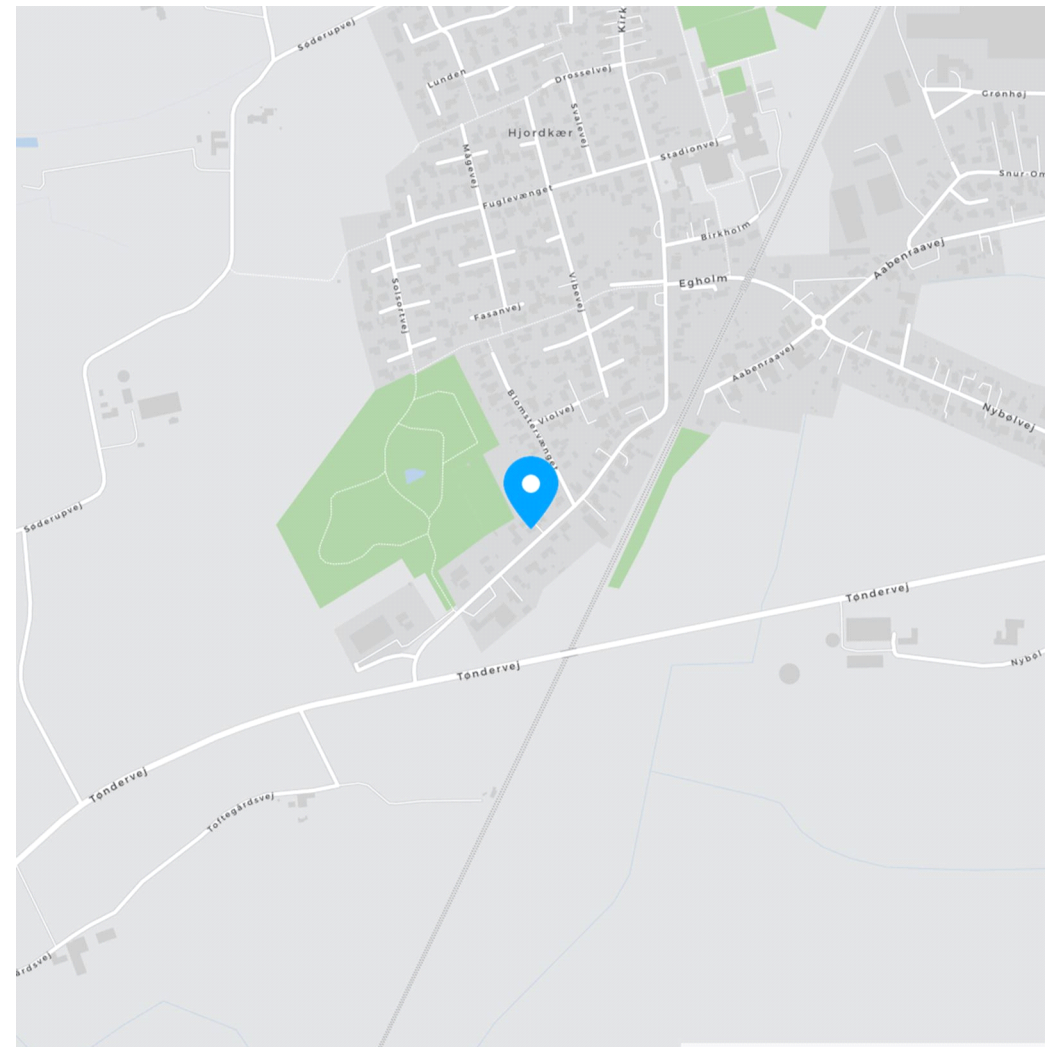
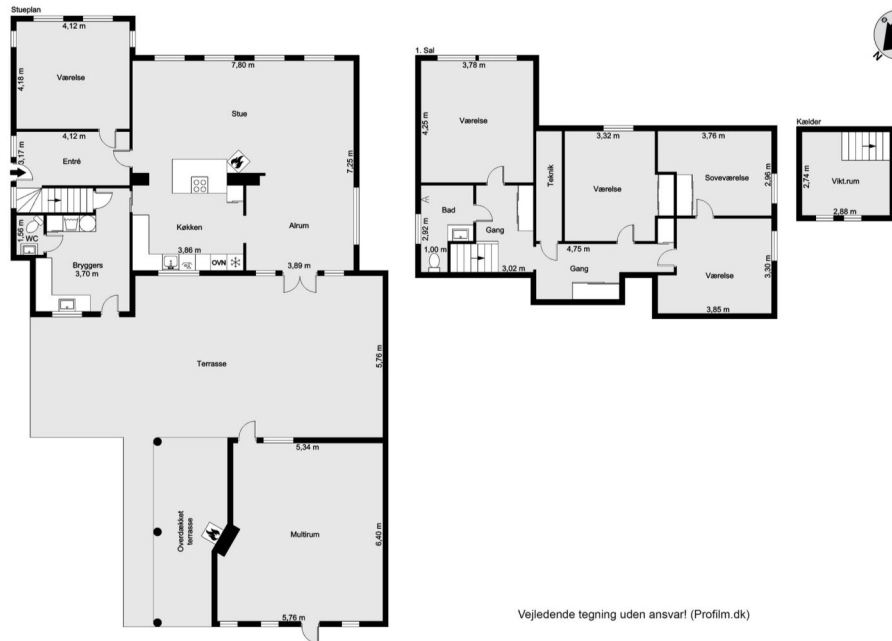
Dato: 16.09.2025



Adresse: Tøndervej 16, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 71900053
Ejerudgift/md.: kr. 1.682

Dato: 16.09.2025





Adresse: Tøndervej 16, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 71900053
Ejerudgift/md.: kr. 1.682

Dato: 16.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Aabenraa
Matr.nr.:	44 Alslev, Hjordkær
BFE-nr.:	5250067
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1912/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.385.000 kr.
Grundværdi:	368.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.108.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	5.974 m ²
Boligareal i alt:	193 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	70 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	10 m ²
Carport:	36 m ²
Udhus:	46 m ²
Udhus:	200 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 24.03.1970 lbnr. 923592-43 Tillægstekst Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
Nr. 2 lyst d. 08.02.1977 lbnr. 923593-43 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 43_B_495
Nr. 3 lyst d. 30.06.1992 lbnr. 4818-43 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt Filnavn: 43_D_145
Nr. 4 lyst d. 15.02.1999 lbnr. 2526-43 Tillægstekst Dok om fælles indkørsel mv Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 43_B_570

Planer for ejendommen:

- Landzonetilladelse
- Kommuneplan 2015-2026
- Kommuneplan 2025, Forslag
- Spildevandsplaner, Kloakopland - AHj17

Der henvises til ejendomsdatarapporten og OIS.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab mrk. ASKO Airpower, Opvaskemaskine Ikea Hygiejnisk, Ovn Varmluftsovn Kulinarisk med porolysefunktion, Mikro med varmluft kulinarisk, Vaskemaskine mrk. AEG 6000 series sensitive, Tørretumbler mrk. Bosch sensitive.
Sælger erklærer, at medfølgende hårde hvidevarer fungerer på købsaftetidspunktet. Køber og sælger, er opfordret til at gennemgå hvidevarernes funktionalitet på overtagelsesdagen/dispositionsdagen. Hvorefter køber har **24 timer** efter overtagelsesdagen/dispositionsdagen til at fremkomme med evt. mangelindsigelser til sælgers medvirkende ejendomsmægleren.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tøndervej 16, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 71900053
Ejerudgift/md.: kr. 1.682

Dato: 16.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.900 Forbrug: 35,14 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger har i perioden fra den 01.01.2024-31.12.2024 brugt 11,564 MWh i alt kr. 19.208,89.

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: 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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Deponering:

Ved udarbejdelse af købsaftale i forbindelse med en kontant handel bemærkes det, at den kontante deponering kan udgøre helt op til kr. 200.000,-

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-/årsopgørelsen. 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.
Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Lettere forurenede:

Ejendommen er beliggende i et område, der er områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ejendomsdatabaserne:

Jf. ejendomsdatabaserne er ejendommen beliggende i et område nitratfølsomt område, samt i skovbyggelinje. Køber opfordres til at læse mere omkring dette på miljøportal.dk.

Brændeovn:

Køber gøres særlig bekendt med, at eksisterende brændeovn enten skal skiftes eller sløjfes ved ejerskifte. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil.

Afvigelser i BBR-Ejermeddelelsen:



Adresse: Tøndervej 16, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 71900053
Ejerudgift/md.: kr. 1.682

Dato: 16.09.2025

Køber er gjort bekendt med at drivhus på 8 kvm og pavillon på 8 kvm ikke er anført på BBR-Ejermeddelelsen jf. tilstandsrapporten fra den 18.06.2025.

Tilslutningspligt:

Køber er gjort bekendt med, at der jf. ejendomsdatarapporten og tinglyst servitut, er forsyningspligt til fjernvarme.



Adresse: Tøndervej 16, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 71900053
Ejerudgift/md.: kr. 1.682

Dato: 16.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.651	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	2.402	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.785
Husforsikring	kr.	6.970	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	4.179	I alt	kr.	2.626.235
Skorstensfejning	kr.	848			
Rottebekæmpelse	kr.	130	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

20.181

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.038 md./ 168.458 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.225 md./ 134.695 år v/26,55%
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: 16.09.2025
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: Tøndervej 16, Hjordkær, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 71900053
Ejerudgift/md.: kr. 1.682

Dato: 16.09.2025

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/5% Obligationslån	Obligationslån	819.442	819.442	833.447	DKK	5	59.575	27,50	5,41			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

Velkommen hos RealMæglerne Aabenraa & Tønder
Vi glæder os til at hjælpe dig videre mod dine bolig drømme