



REAL

Østergade 66, 6270 Tønder

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	164
Kontantpris	995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.508	Grund m2	367
Byggeår/ombygget	1726/1993		

Sagsnr. **720000113**

RealMæglerne Aabenraa og Tønder ApS

Storegade 6, st. th. / 6270 Tønder / Tlf. 22836100 / www.realmaeglerne.dk/tønder

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: Østergade 66, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 720000113
Ejerudgift/md.: kr. 2.508

Dato: 03.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke og charmerende villa, der stammer helt tilbage fra 1726. Med et samlet boligareal på hele 164 kvadratmeter fordelt på to separate lejligheder, er dette hjem ideelt for den store familie eller som en investeringsejendom med mulighed for udlejning. Ejendommen emmer af historie og charme, men trænger samtidig til lidt opdatering, hvilket giver dig muligheden for at sætte dit eget præg på stedet.

I stueetagen finder du en rummelig lejlighed på 75 kvm. med en stor stue, der indbyder til hyggelige familiestunder. Det store soveværelse har plads til både dobbeltseng og garderober, mens det ekstra værelse kan anvendes som børneværelse eller kontor. Køkkenet er rummeligt og funktionelt med god skabsplads. Badeværelset rummer alt hvad man behøver i hverdagen.

På første sal byder endnu en dejlig lejlighed sig til på hele 89 kvm. Her mødes du af en lys og indbydende stue med rigelig plads til både spisebord og sofagrube. Køkkenet er praktisk indrettet med alt nødvendigt udstyr indenfor rækkevidde. Badeværelset heroppe er med plads i til vaskemaskine, mens soveværelset tilbyder direkte adgang til en hyggelig altan – perfekt til morgenkaffen eller afslapning efter en lang dag.

Udover de to lejligheder byder ejendommen også på et toilet med adgang udefra samt flere disponible rum og et teknikrum – ideelle faciliteter for hobbyprojekter eller opbevaring. Den lille have kræver minimal vedligeholdelse men tilbyder alligevel plads nok til at nyde solrige dage i rolige omgivelser.

Til ejendommen hører desuden en carport med plads til to biler – en sjælden luksus så tæt på centrum! Beliggenheden kan næppe blive bedre; kun få meter fra gågaden betyder nem adgang til shoppingmulighederne samt caféer og restauranter i området. Indkøbsmuligheder ligger ligeledes indenfor kort gåafstand, hvilket gør hverdagen let som aldrig før.

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: Pernille Andresen

Adresse: Østergade 66, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 720000113
Ejerudgift/md.: kr. 2.508

Dato: 03.01.2026





Adresse: Østergade 66, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 720000113
Ejerudgift/md.: kr. 2.508

Dato: 03.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Tønder
Matr.nr.:	372 Tønder
BFE-nr.:	5767441
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1726/1993

Arealer*

Grundareal:	367 m ²
Boligareal i alt:	164 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	86 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	35 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. 03.06.1950 lbnr. 910286-46 Tillægstekst Dok om bygningsfredning mv
Filnavn: 46_K-T_506
Nr. 2 lyst d. 04.04.1984 lbnr. 5014-46 Tillægstekst Dok om bygningsfredning mv
Nr. 3 lyst d. 26.04.1990 lbnr. 4721-46 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv
varmforsyning mv Filnavn: 46_L-T_232

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.265.000 kr.
Grundværdi:	339.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.012.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	209.500 kr.

Tilbehør:

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

Køleskab
Indbygnings ovn
Kogeplade
Opvaskemaskine
Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Østergade 66, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 720000113
Ejerudgift/md.: kr. 2.508

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:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Bygningen er fritaget ordningen jf energimærkningsbekendtgørelsen, grundet fredning.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning. Bygningen er fritaget ordningen jf energimærkningsbekendtgørelsen, grundet fredning.

Adresse: Østergade 66, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 720000113
Ejerudgift/md.: kr. 2.508

Dato: 03.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.161	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	4.450	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.800
Husforsikring	kr.	11.115	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	9.282	I alt	kr.	1.010.650
Rottebekæmpelse	kr.	14			
Adm. gebyr for affald	kr.	70	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		30.091			

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 5.384 md./ 64.604 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.370 md./ 52.444 år v/25,00%
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: Østergade 66, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 720000113
Ejerudgift/md.: kr. 2.508

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:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening - områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen klassificeret som lettere foruren. Lettere forurening ligger over mindstekriterie for forurening, men inder kriteriet for kortlægning som foruren.

Boligbeskatning:

Det forventes at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og at der pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Hvilket konsekvenser ovenstående har for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den senest fastsatte vurdering og tilhørende skatteeftersværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning.

Foreløbige vurdering for 2022

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. [1.265.000].

Den foreløbige grundværdi udgør kr. [339.000].

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Er ejendommen overtaget senest 31. december 2023, kan en eventuel stigning i boligskat i 2024 på grund af de nye boligskatteregler udløse en skatterabat. En sådan skatterabat vil være foreløbigt ansat, indtil der foreligger endelig vurdering for 2022.

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2022 og den foreløbige beskatning i 2024 samt eventuel foreløbigt ansat skatterabat, herunder hvordan og hvorvidt køber kan kvalificere sig hertil.

REAL

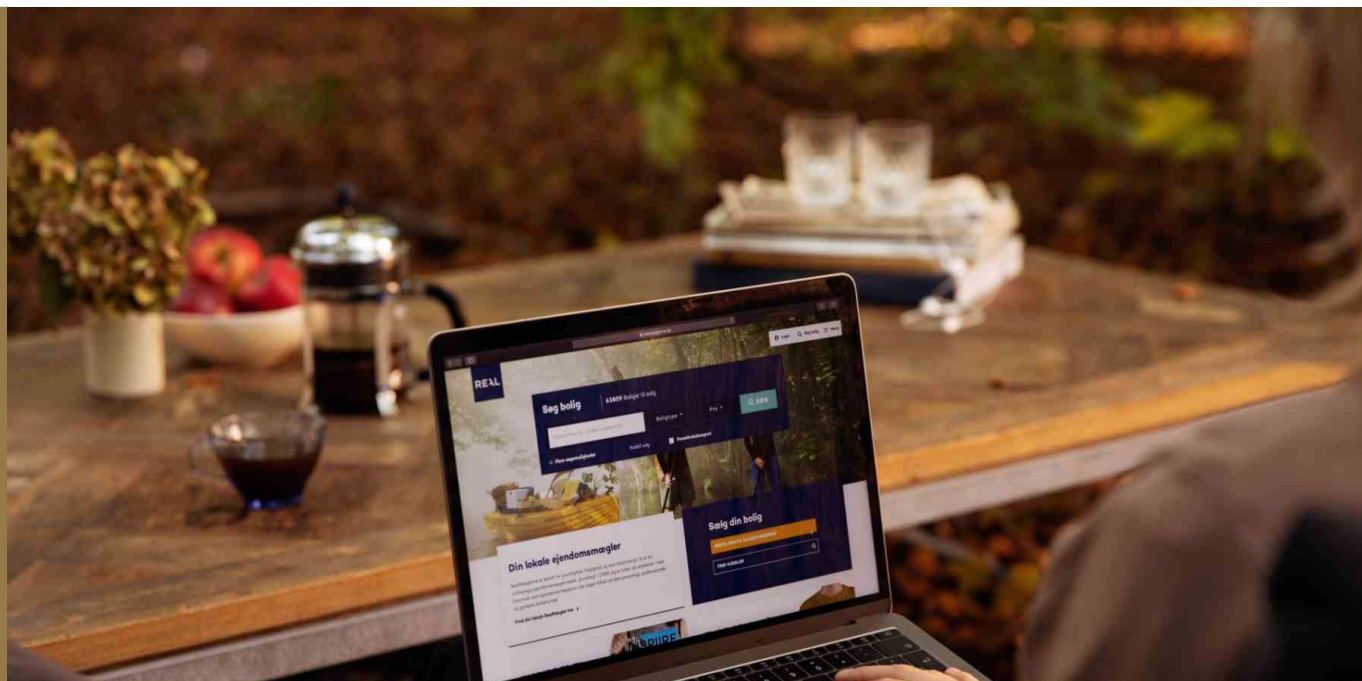
Guldkøber[®]

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