

REAL



Tinglevvej 448, Torp Mark, 6200 Aabenraa

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	177
Kontantpris	1.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.206	Grund m2	1.513
Byggear	1955	Energimærke	C

Sagsnr. **719202508**

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: Tinglevvej 448, Torp Mark, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 719202508
Ejerudgift/md.: kr. 1.206

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende og indflytningsklare ejendom på Tinglevvej 448 i det naturskønne Torp Mark, beliggende i Aabenraa kommune. Denne rummelige ejendom udfolder sig over 177 kvadratmeter fordelt på 2 plan. plus en kælder der ikke indgår i boligarealet og byder på en perfekt kombination af komfort, funktionalitet, og idyl. Med sin beliggenhed på en 1513 kvadratmeter stor grund indrammes hjemmet af et smukt landskab, der giver fred og ro i dagligdagen.

Ved første øjekast fremstår ejendommen med sit indbydende og velholdte ydre, der skaber en varm og indbydende atmosfære. De store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald, der bringer naturen helt tæt på og skaber en lys og indbydende stemning gennem hele hjemmet.

En praktisk detalje ved denne ejendom er dens to plan, med soveværelse i stueplan og hele 3 gode værelser på 1 sal, der giver muligheden for at indrette med både privatliv og fællesskab for øje.

Grunden omkring huset er en oase af ro med grønne omgivelser og plads til leg, boldspil og haveprojekter. Der er rig mulighed for at anlægge en køkkenhave, nyde sommeraftener på en terrasse eller blot slappe af med en god bog under åben himmel. Uden for havelågen finder man et roligt nærområde med skovstier og åbne marker, der er ideelle til gå- eller cykelture i det fri.

Alt i alt er denne ejendom på Tinglevvej 448 et sandt fund for den, der søger en bolig, der forbindes med skønne omgivelser, rummelighed og moderne bekvemmeligheder.

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: Tinglevvej 448, Torp Mark, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 719202508
Ejerudgift/md.: kr. 1.206

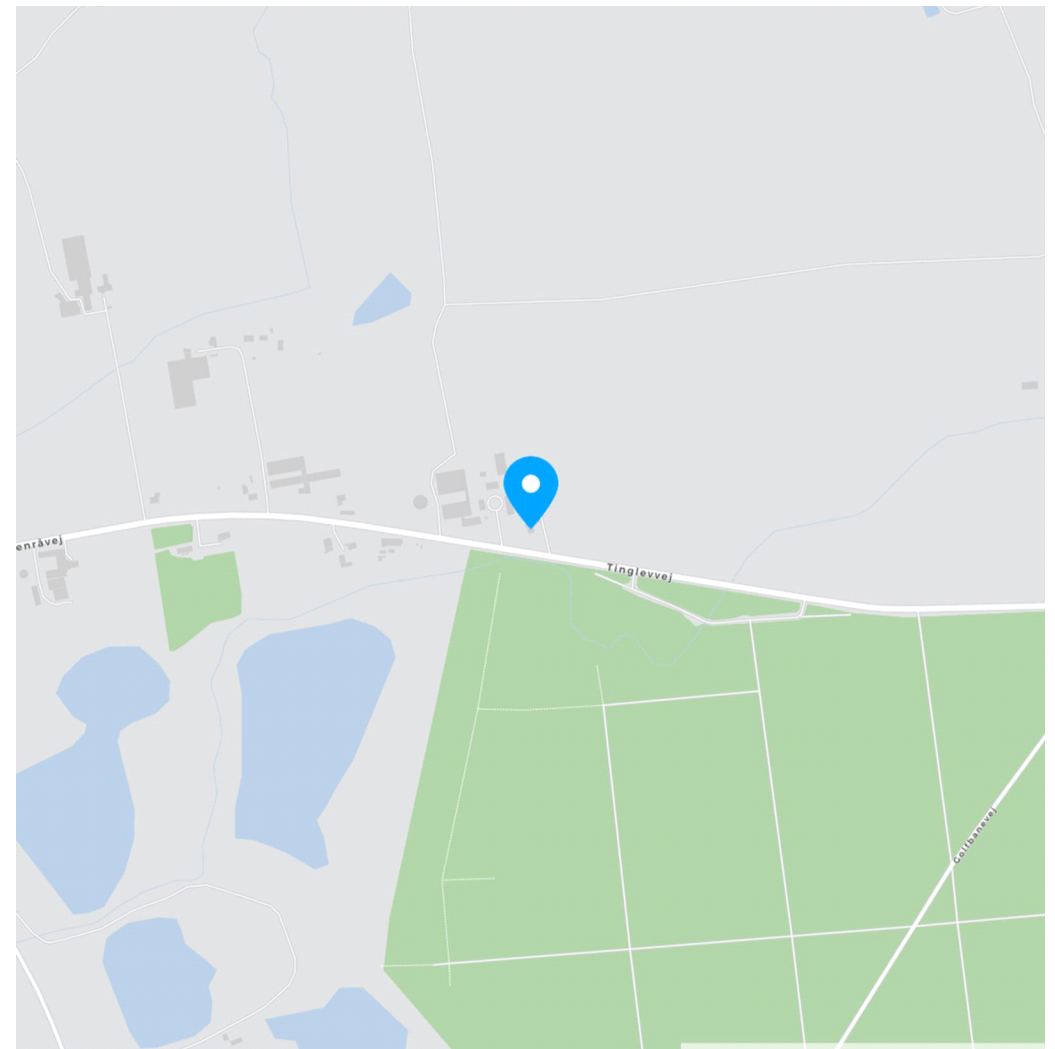
Dato: 17.01.2026



Adresse: Tinglevvej 448, Torp Mark, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 719202508
Ejerudgift/md.: kr. 1.206

Dato: 17.01.2026



Adresse: Tinglevvej 448, Torp Mark, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 719202508
Ejerudgift/md.: kr. 1.206

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aabenraa
Matr.nr.:	193 Røllum, Ensted
BFE-nr.:	5264671
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Varmepumpe, luft til vand
Opført/ombygget år:	1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	707.000 kr.
Grundværdi:	186.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	565.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.513 m ²
Boligareal i alt:	177 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	50 m ²
Carport:	47 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. 04.12.2018 lbnr. 1010325121 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: 1729445d-923e-4af3-af47-ffe878d3218c
Nr. 2 lyst d. 02.02.1972 lbnr. 919408-43 Tillægstekst Dok om færdselsret mv AKT 43_N_360
Nr. 3 lyst d. 31.07.2000 lbnr. 5444-43 Tillægstekst Dok om byggelinier mv. Filnavn: 43_G_296

Planer for ejendommen:

- Landzonetilladelse, solcelleanlæg på tagflader
- Kommuneplan 2015-2026
- Kommuneplan 2025, forslag

Der henvises til ejendomsdatabaserne og OIS.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårdhvidevarer medfølger i handlen.

Sælger erklærer, at medfølgende hårde hvidevarer fungerer på købsaftaletidspunktet. 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: Tinglevvej 448, Torp Mark, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 719202508
Ejerudgift/md.: kr. 1.206

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos If 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.: 10.300 Forbrug: 7.798,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe, luft til vand
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 C.

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.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Ejendomsdatarapporten:

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område, der omfatter skovbyggelinje. Køber opfordres til at læse mere omkring dette på miljorportal.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:

Køber er gjort bekendt med at udestue på 25 kvm ikke er anført på BBR-Ejermeddelelsen jf. tilstandsrapporten fra den 12.06.2025.



Adresse: Tinglevvej 448, Torp Mark, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 719202508
Ejerudgift/md.: kr. 1.206

Dato: 17.01.2026



Adresse: Tinglevvej 448, Torp Mark, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 719202508
Ejerudgift/md.: kr. 1.206

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.885	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	1.217	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.774
Husforsikring	kr.	5.139	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Skorstensfejning	kr.	939	I alt	kr.	1.216.824
Rottebekæmpelse	kr.	89			
Renovation, anslået	kr.	4.200	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

14.469

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.452 md./ 77.422 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.219 md./ 62.623 år v/25,40%
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: 17.01.2026
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: Tinglevvej 448, Torp Mark, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 719202508
Ejerudgift/md.: kr. 1.206

Dato: 17.01.2026

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

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