

REAL



Østre Hougvej 18, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	156
Kontant	4.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.257	Grund m ²	543
Byggeår/ombygget	1932/1977	Energimærke	C

Sagsnr. **529-2723**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. +45 71995500 / www.realmaeglerne.dk/5500

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Østre Hougvej 18, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 529-2723
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 10.07.2026



Gennemrenoveret muremestervilla med eksklusivt materialevalg og moderne komfort

Denne mondæne muremestervilla forener klassisk arkitektur med en gennemført renovering i høj kvalitet, hvor der er skabt et moderne hjem med respekt for boligens oprindelige charme og atmosfære. Dertil skøn, syd/vestvendt have med terrasser, orangeri og plæne.

Ejendommen er beliggende få minutters gang fra strand, skole, bymidte og banegård. Kort sagt alt indenfor gå afstand.

Villaen har over de senere år gennemgået en imponerende renovering med fokus på både æstetik, funktionalitet og komfort. Blandt de væsentligste forbedringer kan nævnes nyt tegltag, nye vinduer, stilfuldt køkken samt elegante badeværelser udført i tidløse materialer.

De eksklusive sildebensparketgulve med integreret gulvvarme skaber en varm og indbydende atmosfære, samtidig med at de understreger boligens klassiske udtryk. Materialevalg og detaljer er nøje afstemt, hvilket giver en harmonisk og eksklusiv helhedsoplevelse.

Indretning:

Hall med trappeløb til 1. sal. Stort, lyst køkken/alrum med glasfacade ud til den lækre sydvendte terrasse og have.

Smukke stuer med højt til loftet, paneler og (ægte) sildebensparketgulv ilagt varme.

1. salen rummer stort soveværelse med walk-in-closet, børneværelse samt et kontor/værelse. Hertil flot badeværelse med brus og gulvvarme.

Kælder i særdeles god stand og med højt til loftet. Indeholder vaskekælder, værksted, disponibele rum samt et flot badeværelse med brus.

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: Daniel Andersen



Adresse: Østre Hougvej 18, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 529-2723
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 10.07.2026





Adresse: Østre Hougvej 18, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 529-2723
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 10.07.2026

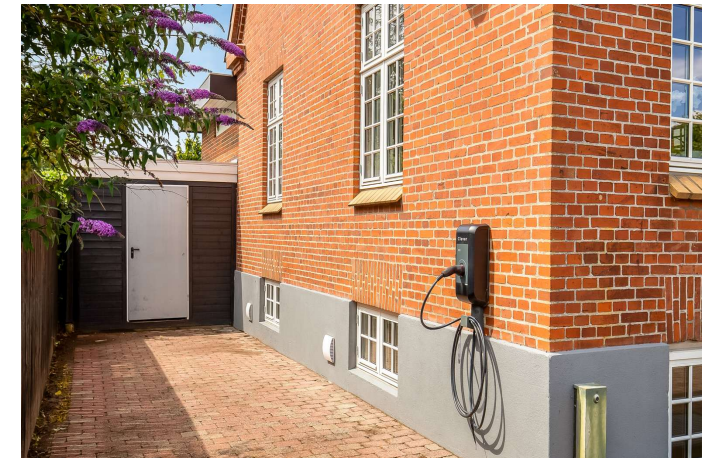
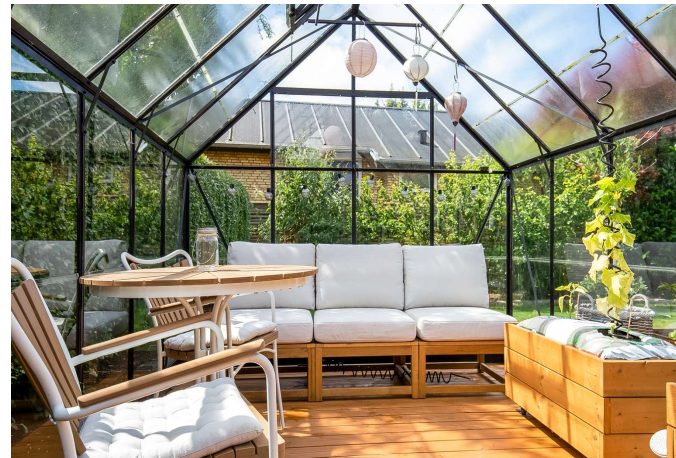




Adresse: Østre Hougvej 18, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 529-2723
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

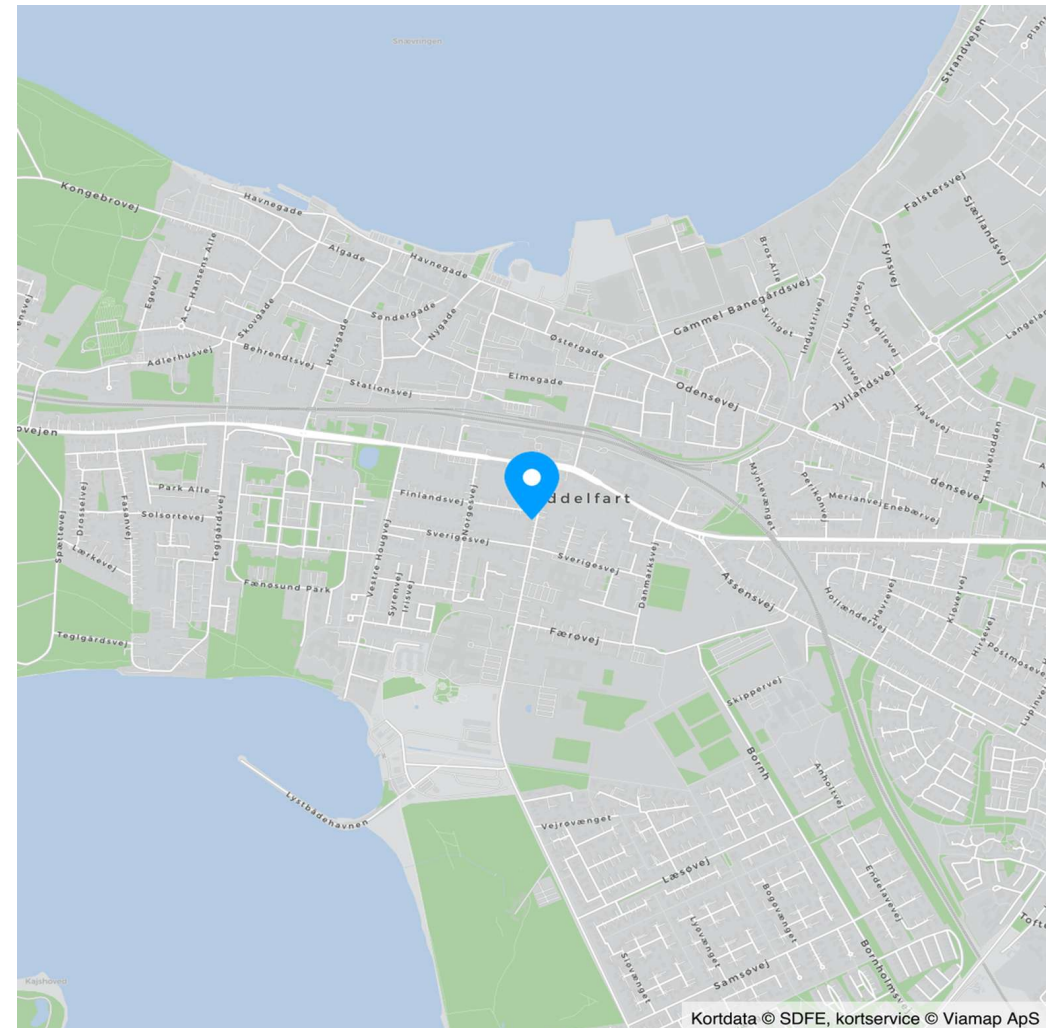
Dato: 10.07.2026



Adresse: Østre Hougvej 18, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 529-2723
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 10.07.2026





Adresse: Østre Hougvej 18, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 529-2723
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 10.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Middelfart
Matr.nr.: 10bi Middelfart Markjorder
BFE-nr.: 5449795
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1932/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.495.000
Grundværdi: 779.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.996.000
Grundlag for grundskyld: 623.200

Arealer**

Grundareal: 543 m²
Boligareal i alt: 156 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 105 m²
Carport: 20 m²
Drivhus: 9 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 13.04.1929 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
- Nr. 2: 11.03.1966 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan B.01.07 - Brovejen, Vestre og Østre Hougvej

Anvendelsesbegrænsninger

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 5

Spildevandsplan: 1.4 H.

Middelfart Kommune har vedtaget en ny Spildevandsplan for 2026 - 2031. Nærværende ejendom fremgår på nuværende tidspunkt ikke af listen over ejendomme, som vil blive berørt af den fornyede spildevandsplan. Spildevandsplanen kan findes på kommunens hjemmeside: <https://middelfart.viewer.dkplan.niras.dk/plan/36#/5753>

Varmeforsyning: Fjernvarme

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens), Vinkøleskab, Ovn (Siemens), Ovn med varmeskuffe (Siemens), Kogeplade (Siemens, induktion), Emhætte (Falmec), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Østre Hougvej 18, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 529-2723
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 10.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: - Beboelsen: Rør- og Kabelskade - Skade på rørinstallation ved og op til 1 meter
fra gulv afløb i badeværelse (mod nordøst, kælderplan) samt enhver følgeskade derfra.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.671 Forbrug: 13.778 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet idet der kan være indgået henvisningsaftaler mellem ejendomsmægleren og de respektive udbydere.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[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.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.



Adresse: Østre Hougvej 18, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 529-2723
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 10.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.180	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	4.238	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	4.238	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	125	I alt	kr.	4.533.850
Husforsikringspræmie	kr.	8.301			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.082			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.414 md. / 292.972 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.508 md. / 234.098 år v/26,70 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Østre Hougvej 18, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 529-2723
Ejerudgift/md.: kr. 2.257

Dato: 10.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 2.084.000
Nr. 4: hovedstol kr. 373.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 til RealMæglerne Middelfart
En lokalt forankret ejendomsmægler, som varetager vurderinger og salg af ejendomme i hele Middelfart Kommune.

Kend din lokale RealMægler

Hos RealMæglerne Middelfart er vi alle uddannede Ejendomsmæglere og medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening (MDE). Vi er alle bosatte og lokalkendte i Middelfart Kommune. Vi elsker vores arbejde, vores by og det at hjælpe købere og sælgere sammen om den gode handel.