



REAL

Toften 3A, 6200 Aabenraa

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	129
Kontantpris	1.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.771	Grund m2	232
Byggeår/ombygget	1870/2012	Energimærke	D

Sagsnr. **71900049**

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: Toften 3A, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 71900049
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 19.08.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om en bolig med central beliggenhed og masser af potentiale? Så tag et kig på denne spændende ejendom midt i Aabenraa!

Ejendommen består i dag af to separate lejligheder, som begge bliver fraflyttet pr. 1. september 2025 – en oplagt mulighed for dig, der ønsker at samle boligen til én rummelig familiebolig i to plan eller fortsætte som investering med udlejning.

Med en attraktiv placering tæt på både skole, uddannelsesinstitutioner, indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter, er beliggenheden ideel for både børnefamilier og unge studerende.

Til ejendommen hører en pæn og overskuelig have samt en tilhørende carport, der giver god plads til parkering og opbevaring.

Kort fortalt:

2 separate lejligheder (fracflyttes 1. september 2025)

Kan omdannes til én samlet bolig i 2 plan

Central placering i Aabenraa

Tæt på skole, uddannelse, indkøb og fritid

Dejlig have og carport

Her er der tale om en ejendom med masser af muligheder – hvad enten du er investor, gør-det-selv-typen eller på jagt efter en ny familievilla med god beliggenhed.

Kontakt os i dag for en fremvisning!

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.

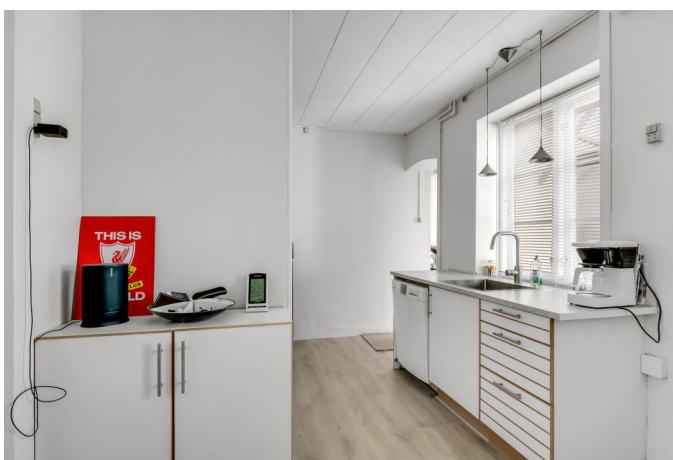
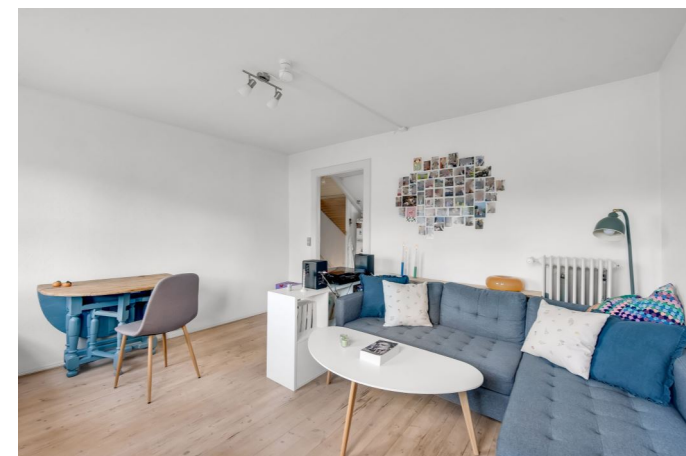
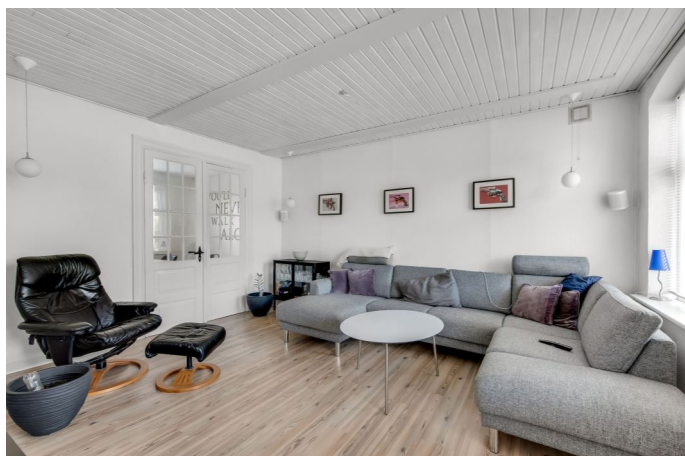
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Allan Honnens

Adresse: Toften 3A, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 71900049
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 19.08.2025



Adresse: Toften 3A, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 71900049
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 19.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse/to-familiehus
Kommune:	Aabenraa
Matr.nr.:	192 Kolstrup under Aabenraa
BFE-nr.:	5777851
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1870/2012

Arealer*

Grundareal:	232 m ²
Boligareal i alt:	129 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	46 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	9 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. 29.04.1961 lbnr. 914786-43 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Om resp se akt
Nr. 2 lyst d. 12.08.1965 lbnr. 914787-43 Tillægstekst Dok om ekspropriation ang fri
udsigt mv Filnavn: 43_F_149

Planer for ejendommen:

- Kommuneplan 2015-2026
- Kommuneplan 2025, Forslag
- Kloakopland - AAa32
- Kloakopland - AAa3.2

Der henvises til ejendomsdatarapporten og OIS.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.234.000 kr.
Grundværdi:	376.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	987.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
2. stk bordkomfurer, 2 stk. køleskabe, 1 stk. opvasker.

Køber er gjort bekendt med, at der er tale om ældre hårdhvidevarer. Sælger giver derfor ingen garanti for funktionaliteten. Køber accepterer ovenstående, og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Toften 3A, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 71900049
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 19.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Aros 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.: 15.700 Forbrug: 26,08 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 og risiko for brand.

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

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 <<http://www.vurderingsportalen.dk>>.

Lettere forurennet:

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

Servitut:

Jf. tinglyst servitut er ejendommen beliggende i et område, med forsyningspligt til fjernvarme.

Bevaringsværdig:

Køber er gjort bekendt med at der jf. kulturarv fremgår, at ejendommen har bevaringsværdi på 4.



Adresse: Toften 3A, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 71900049
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 19.08.2025

Afvielser i BBR-Ejermeddelelsen:

Køber er gjort bekendt med at carporten på 24 km. ikke fremgår af BBR-Ejermeddelelsen.



Adresse: Toften 3A, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 71900049
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 19.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.035	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	3.607	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.878
Husforsikring	kr.	4.932	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	7.581	I alt	kr.	1.112.328
Rottebekæmpelse, Anslået	kr.	100			

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

21.255

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.979 md./ 71.754 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.780 md./ 57.359 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: 14.08.2025
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: Toften 3A, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 71900049
Ejerudgift/md.: kr. 1.771

Dato: 19.08.2025

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

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