



REAL

Vennemosevej 37, Abild, 6270 Tønder

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	173
Kontantpris	1.145.000	Erhverv m2	20
Ejerudgift	1.748	Grund m2	786
Byggear	1971	Energimærke	B

Sagsnr. **7201014**

RealMæglerne Aabenraa og Tønder ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Aabenraa og Tønder ApS

CVR-nr. 38490303

Storegade 6, st. th. / 6270 Tønder

Tlf. 22836100 / 6270@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/tønder

REAL

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: Vennemosevej 37, Abild, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7201014
Ejerudgift/md.: kr. 1.748

Dato: 01.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa beliggende i det fredelige og naturskønne område af Abild, kun 5 km fra den hyggelige by Tønder. Denne rummelige ejendom på 173 kvadratmeter er bygget i 1971 og fremstår i vedligeholdt stand, klar til at blive dit nye hjem. Villaeen byder på en perfekt kombination af funktionalitet og komfort, hvilket gør den ideel for både familier og dem, der ønsker at kombinere bolig med erhverv.

Når du træder ind i huset, bliver du mødt af et lyst køkken/alrum, der fungerer som husets hjerte. Her kan familien samles om madlavning og måltider i en varm atmosfære. Den store rummelige stue imponerer med sit store vinduesparti, der giver et fantastisk lysindfald samt direkte adgang til terrassen. Dette skaber en harmonisk overgang mellem inde- og udeliv, hvor du kan nyde de lange sommeraftener eller morgenkaffen under åben himmel.

Soveværelset er designet med komfort for øje og har ligeledes udgang til terrassen – en luksus der gør det muligt at starte dagen med frisk luft og fuglesang. Derudover rummer villaen to yderligere værelser, perfekte som børneværelser eller kontorplads alt efter behov. Et praktisk bryggers sørger for god opbevaringsplads samt vaskefaciliteter.

Badeværelset er moderne indrettet med brus, mens gæstetoiletet sikrer ekstra bekvemmelighed for både beboere og besøgende. En særlig feature ved denne ejendom er vindfanget med adgang til en tidligere frisørsalon; dette rum tilbyder mange muligheder for enten at blive omdannet til et ekstra værelse eller anvendt som erhvervsområde – perfekt for den selvstændige frisør eller andre mindre virksomheder.

Udenfor finder du en stor garage samt et fyrrum placeret strategisk tæt på huset. Haven er primært udlagt i græs hvilket gør den nem at holde samtidig med at den tilbyder rigeligt plads til leg eller haveprojekter efter eget ønske. Denne villa repræsenterer ikke blot et hjem men også muligheden for personlig udfoldelse både indenfor boligens rammer såvel som udenfor dens døre.

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: Vennemosevej 37, Abild, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7201014
Ejerudgift/md.: kr. 1.748

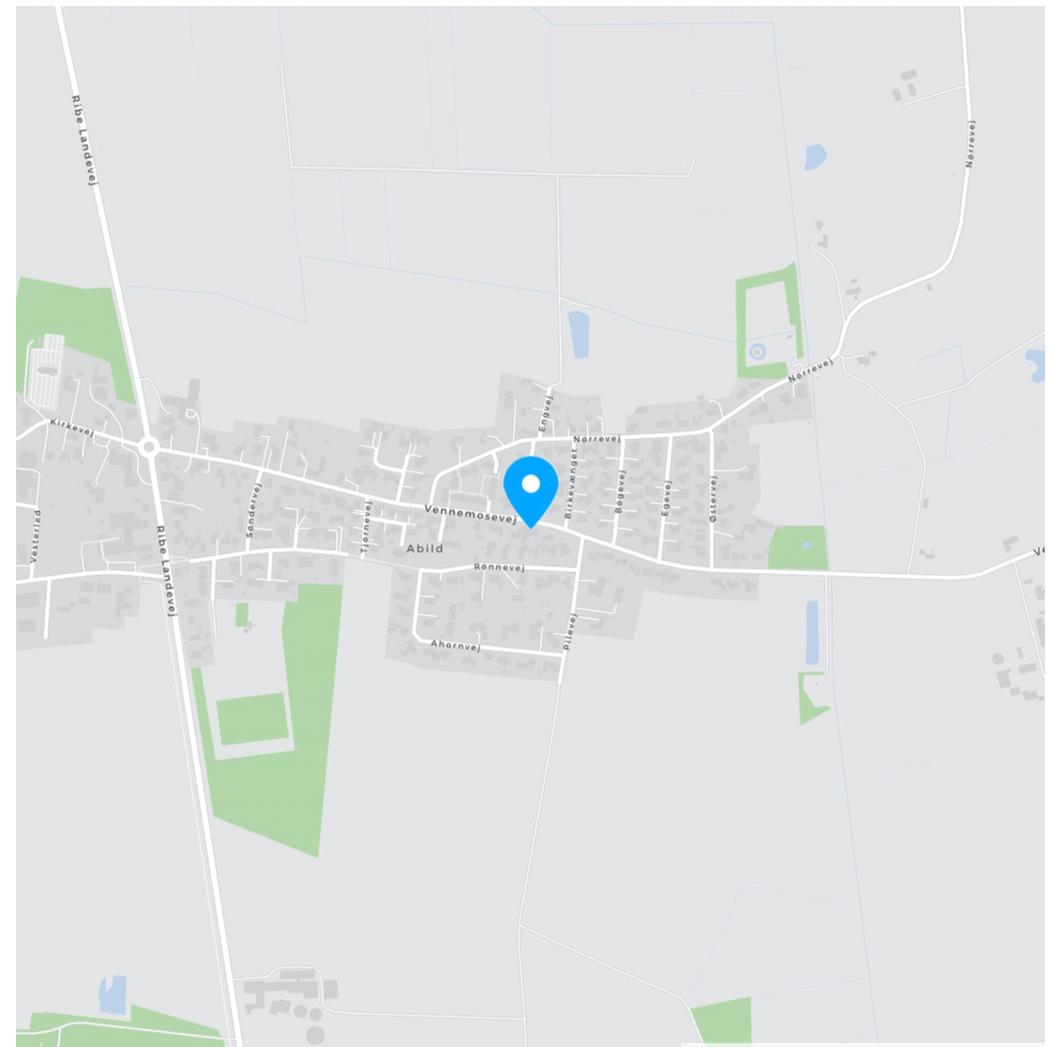
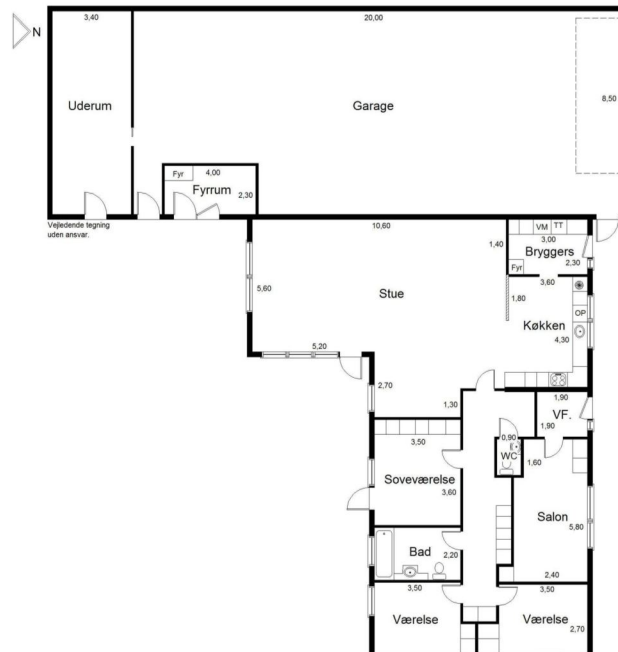
Dato: 01.07.2025



Adresse: Vennemosevej 37, Abild, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7201014
Ejerudgift/md.: kr. 1.748

Dato: 01.07.2025



Adresse: Vennemosevej 37, Abild, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7201014
Ejerudgift/md.: kr. 1.748

Dato: 01.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse og erhverv
Kommune: Tønder
Matr.nr.: 620 Abild Ejerslav, Abild
BFE-nr.: 9328836
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe, luft til vand
Opført/ombygget år: 1971

Arealer*

Grundareal udgør: 786 m²
Erhvervsareal: 20 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 193 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 173 m²
Andre bygninger: 133 m²
- heraf Garage 133 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 650.000 kr.
Grundværdi: 1.736.400 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 520.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 20.06.1966 lbnr. 2249-46 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv Vedr matr 620 Akt 46_A-T-ABI_56
Nr. 2 lyst d. 04.05.1970 lbnr. 1612-46 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Vedr matr 620 Akt 46_A-T-ABI_56
Nr. 3 lyst d. 27.08.1993 lbnr. 8931-46 Tillægstekst Dok om undersøgelses- og prøvetagningsbo- ringer, Prioritet forud for pantegæld Akt 46_A-T-ABI_56
Nr. 4 lyst d. 15.01.2009 lbnr. 613-46 Tillægstekst Dok om kabelanlæg mv AKT 46_L-T_637

Planer for ejendommen:

- Udvidelse af feriecenter, Merstedvej 1, Tønder. Lokalplan nr. 077-680
- Lokalplan for boligområde Abild nr. 10.61
- Kommuneplan 2017-2029
- Spildevandsplaner
- Varmeforsyning

Der henvises til ejendomsdatarapporten og OIS.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Vennemosevej 37, Abild, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7201014
Ejerudgift/md.: kr. 1.748

Dato: 01.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Offentlig tilgængelige priser hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Topdanmark
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 7.611 Forbrug: 6.103,00 Kwh
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe, luft til vand
Ejendommens supplerende varmekilde: Der er ingen supplerende varmekilde
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Beregning fra energimærket 2020.

Årlig varmemeforbrug: 6.103 kWh elektricitet i alt kr. 7.611 Årlig overproduktion af el i alt kr. - 3.253.

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: 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 B.

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,-

Ejendomsdatabaserne:

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

Bevaringsværdig:

Køber er gjort bekendt med at der jf. Ejendomsdatabaserne fremgår, at ejendommen har bevaringsværdi på 9.

Udstykning:

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under udstykning.

Om boligskat - Uden foreløbig vurdering:

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under omvurdering, og at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændrede som følge af en ændret vurdering. Dette vil få konsekvens for købers fremtidige ejerudgift.
Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.



Adresse: Vennemosevej 37, Abild, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7201014
Ejerudgift/md.: kr. 1.748

Dato: 01.07.2025



Adresse: Vennemosevej 37, Abild, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7201014
Ejerudgift/md.: kr. 1.748

Dato: 01.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.652	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.145.000
Grundskyld	kr.	6.200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.958
Husforsikring	kr.	6.449	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Renovation	kr.	4.995	I alt	kr.	1.166.708
Skorstensfejning	kr.	631			
Rottebekæmpelse	kr.	17	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Adm. gebyr for affald	kr.	34	udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		20.978			

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 6.296 md./ 75.546 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.029 md./ 60.349 år v/26,46%
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: 28.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Vennemosevej 37, Abild, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7201014
Ejerudgift/md.: kr. 1.748

Dato: 01.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Nykredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	807.169	915.519	881.505	DKK	2,51	112.037	8,50	1,29			Nej	
Nykredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	187.637	198.797	198.948	DKK	2,48	23.126	9,75	2,10			Nej	

Tilbehør:

Komfur mrk. Competence, Opvaskemaskine mrk. Miele, køleskab mrk. Gram, Vaskemaskine mrk. AEG, Fryser mrk. Scan Cool og emhætte.

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.

REAL

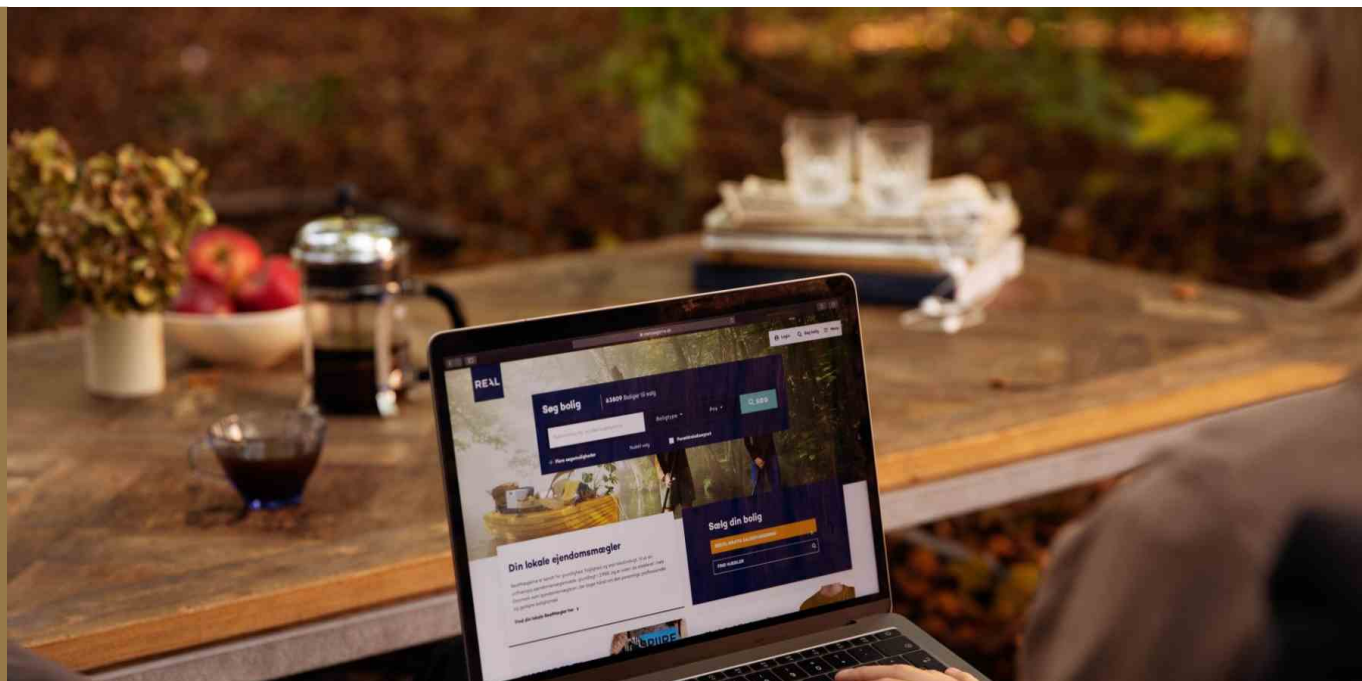
Guldkøber[®]

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