



REAL

Fønsvej 30, 5580 Nørre Aaby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	193
Kontantpris	3.295.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.945	Grund m2	1.202
Byggear/ombygget	1957/2003	Energimærke	C

Sagsnr. **529-2195**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fønsvej 30, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2195
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 23.06.2025



Beskrivelse:

Stor og meget velholdt murermestervilla med attraktiv beliggenhed

Betagende udsigt til søen, Føns Vang hvor naturen virkelig udfolder sig. Tillige udsigt til Fjorden og de omkringliggende kuperede områder.

Nuværende ejer har renoveret og tilbygget villaen løbende. Af nyere forbedringer bør nævnes flot, engoberet tegltag, luft til vand varmepumpe, gode vinduer og døre og ikke mindst tilbygningen fra 2003, som virkelig udnytter den betagende udsigt. Grunden udgør 1.202m² og er udlagt med flotte terrasser, fiskesø og frugthave.

For de naturglade mennesker er der få min gang til fjorden og stranden, hvorfra alle aldersgrupper kan nyde sommeren. For lystfiskeren er der gode chancer for havørreder fra efterår til forsommer og for de fugleinteresserede er der muligheder for at støde ind i de helt store ørne, som havørnen og fiskeørnen.

Indretning:

Entre. Nydeligt køkken med direkte adgang til den skønneste vinterstue med skifer på gulv ilagt varme og imponerende udsigt til have og Føns Vang. Dertil også adgang til opholdsstue med brændeovn.

Forældreafdelingen rummer stort soveværelse med udgang og udsigt til haven samt et flot badeværelse med både brus og spabad.

1. salen er indrettet med stor udsigtsstue hvorfra udsigten til Føns Vang virkelige kommer til sin ret. Tillige udgang til terrasse/altan.

1. salen på den oprindelige boligdel er indrettet med soveværelse, te-køkken, badeværelse med brus og opholdsstue. Denne afdeling er brugt som bed and breakfast, men kan efter behov hurtigt omdannes til to "alm" bolig.

Fin og tør kælder med god loftshøjde. Indrettet med vaskerum, fyrrum og to disponible rum.

Til villaen hører isoleret garage på 46m² fra 2004 med el-port.

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: Fønsvej 30, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2195
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 23.06.2025



Adresse: Fønsvej 30, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2195
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 23.06.2025



Adresse: Fønsvej 30, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2195
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 23.06.2025



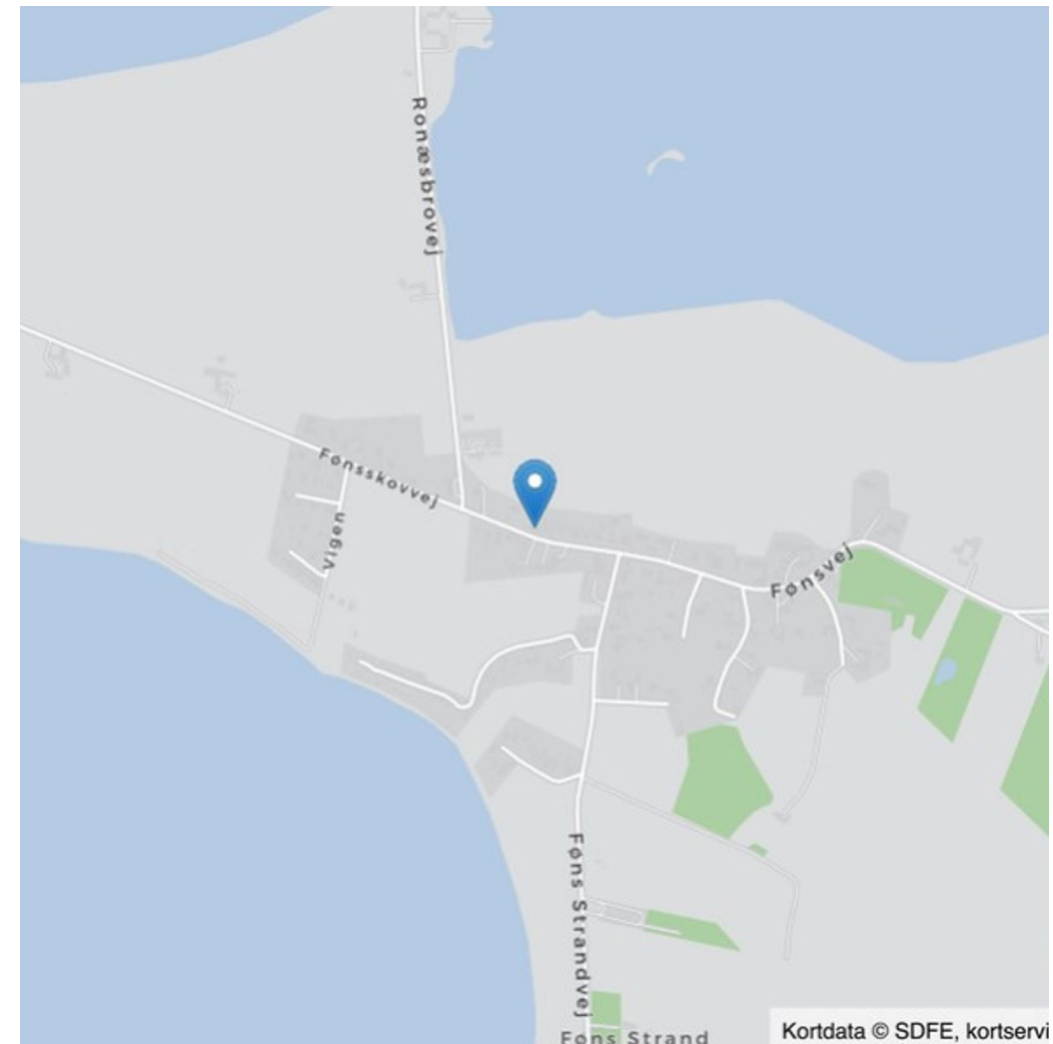
Adresse: Fønsvej 30, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2195
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 23.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Fønsvej 30, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2195
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 23.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	5 I Føns By, Føns
BFE-nr.:	2702863
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1957/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.165.000 kr.
Grundværdi:	650.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.732.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	520.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1.202 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	128 m ²
Kælderareal:	55 m ²
Udnyttet tagetage:	65 m ²
Boligareal i alt:	193 m ²
Andre bygninger:	46 m ²
- heraf Garage	46 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033
Forslag til Kommuneplan 2025 - 2037
L.05.50 - Føns
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

Lokalplan nr. 80, område til boligbyggelse i Føns
Plan nr. 13, Landsbysamfund i Føns

Spildevandsplan:

114.2 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Varmeforsyning:

Ejendommens nuværende varmforsyning - Luft-vand varmepumpe.
Mulighed for kollektiv varmforsyning: Føns FJV, By - Fjernvarme.

Varmeforsyning (forbud):

Forbud mod elvarme.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.07.1957 lbnr. 2993-40 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 40_D_679
Nr. 2 lyst d. 26.07.1957 lbnr. 2994-40 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 2BO KORREKT AKT 40_A_530 Filnavn: 40_H_318

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køkken: Emhætte af mrk. Gorenje, keramisk kogeplade af mrk. Voss, køleskab af mrk. Bosch, opvaskemaskine af mrk. Bosch.
Tekøkken: Emhætte af mrk. Ecoline, keramisk kogeplade af mrk. Ariston
Faste skabe og eventuelle faste tæpper som beset.
Medfølgende løsøre og hårde hvidevarer udgør brugte genstande og brugsspor må derfor forventes.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fønsvej 30, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2195
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 23.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.800 Forbrug: 7.569,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 2.392.000
Grundværdi: Kr. 783.000

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Arealafvigelser: Køber gøres opmærksom på at følgende bygninger ikke er registreret på BBR, Drivhus.

Brændeovn: Køber gøres opmærksom på at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003. Køber skal senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge brændeovn/pejseindsatsen, og indberette dette til Miljøstyrelsen.



Adresse: Fønsvej 30, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2195
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 23.06.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.833	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	3.536	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.774
Husforsikring	kr.	5.869	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	4.347	I alt	kr.	3.329.424
Skorstensfejning	kr.	614	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	146			
Ejerudgift i alt 1 år		23.344			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.113 md./ 217.353 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.440 md./ 173.275 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 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: 20.06.2025
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: Fønsvej 30, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 529-2195
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 23.06.2025

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:

Ingen

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

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.