

REAL



Møllegade 16, 6200 Aabenraa

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	153
Kontantpris	2.095.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.649	Grund m2	214
Byggeår	1878	Energimærke	C

Sagsnr. **719000111**

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: Møllegade 16, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 719000111
Ejerudgift/md.: kr. 1.649

Dato: 18.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen til **Møllegade 16** – en stemningsfuld og historisk byvilla fra 1878, hvor klassisk arkitektur og moderne komfort mødes midt i Aabenraas hyggelige og levende byliv. Her får du en bolig med sjæl, karakter og en helt unik placering, der sjældent udbydes til salg.

Træd indenfor i de 153 veludnyttede kvadratmeter, som rummer to dejlige stor stuer og 3 gode værelser – ideelt for både familieliv, hjemmearbejde og kreative udfoldelser. De høje lofter, det flotte lysindfald og de originale detaljer fra husets oprindelse skaber en varm og indbydende atmosfære, man straks falder for.

Den overskuelige grund på 214 m² gør boligen attraktiv for dig, der ønsker minimal vedligeholdelse og maksimal nærhed til byen. Du bor kun få skridt fra caféer, specialbutikker, kulturtilbud og Aabenraas smukke, gamle gader – samtidig med, at området er fredeligt og autentisk.

Ejendommen er registreret som bevaringsværdi 4, hvilket tilføjer en ekstra dimension af historisk identitet og stolthed. Her får du ikke bare et hjem – men et stykke lokal kulturarv, man kan mærke, så snart man træder ind ad døren.

Kort sagt: En sjælden mulighed for at få fingrene i en historisk byvilla, hvor charme, karakter og topcentralt byliv går op i en højere enhed.

Ring og hør nærmere – eller bestil en fremvisning allerede i dag.

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: Møllegade 16, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 719000111
Ejerudgift/md.: kr. 1.649

Dato: 18.02.2026





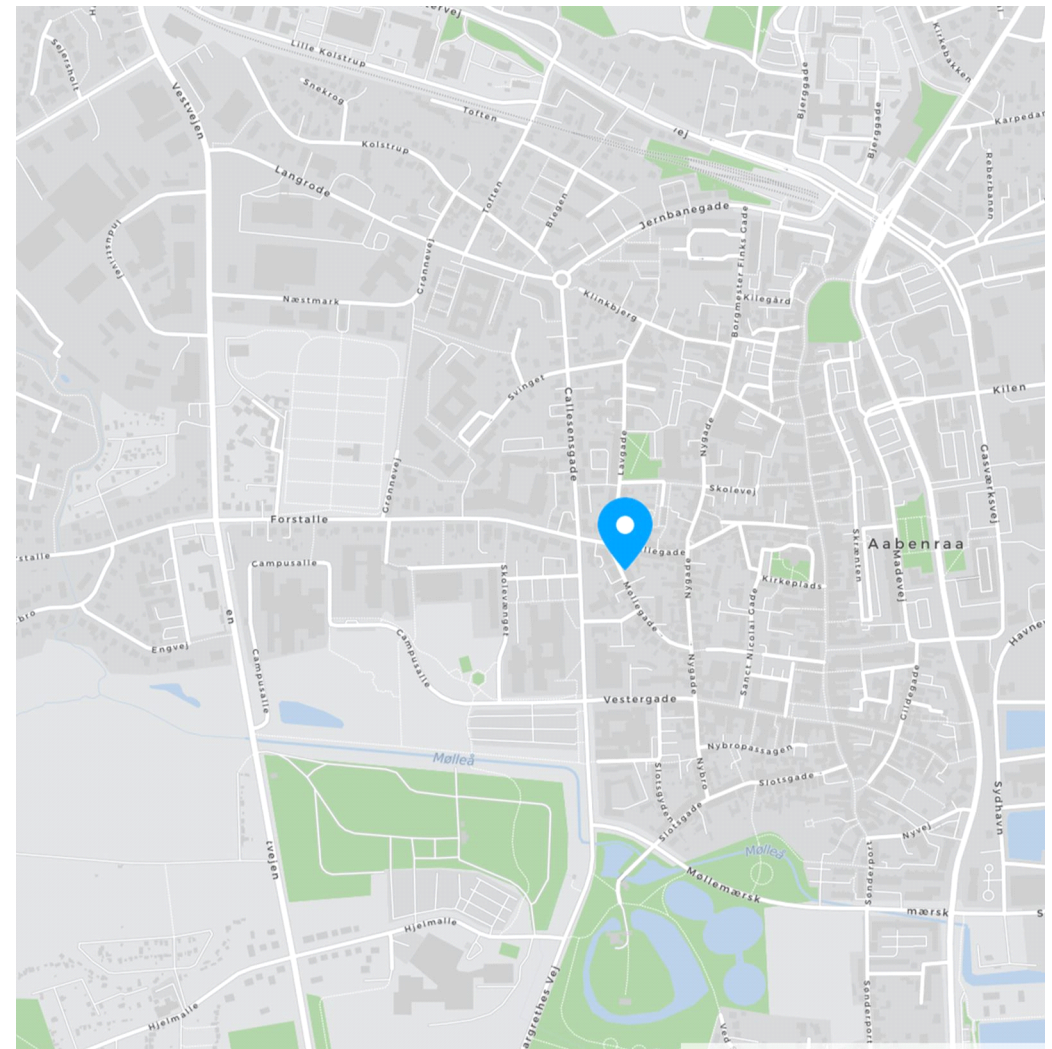
Adresse: Møllegade 16, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 719000111
Ejerudgift/md.: kr. 1.649

Dato: 18.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)



Adresse: Møllegade 16, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 719000111
Ejerudgift/md.: kr. 1.649

Dato: 18.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aabenraa
Matr.nr.: 287 Aabenraa
BFE-nr.: 5774632
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1878

Arealer*

Grundareal: 214 m²
Boligareal i alt: 153 m²
- heraf udnyttet tagetage: 55 m²
Øvrige arealer:
Carpport: 10 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Planer for ejendommen:

Nr. 1 lyst d. 04.08.1960 lbnr. 909492-43 Tillægstekst Dok om fjernvarme/ anlæg mv, Om resp se akt
Nr. 2 lyst d. 18.01.1961 lbnr. 909493-43 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 43_A_246

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 1.340.000 kr.
Grundværdi: 366.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.072.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

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

Nyere:

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: Møllegade 16, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 719000111
Ejerudgift/md.: kr. 1.649

Dato: 18.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gf Forsikring Grænsen
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug:
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 salgsoptillingens 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.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Møllegade 16, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 719000111
Ejerudgift/md.: kr. 1.649

Dato: 18.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.467	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	2.508	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.800
Husforsikring	kr.	6.854	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	4.883	I alt	kr.	2.117.250
Rottebekæmpelse	kr.	71			

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

19.784

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.269 md./ 135.227 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.116 md./ 109.394 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: 31.01.2026
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: 1/8 - 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.



Adresse: Møllegade 16, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 719000111
Ejerudgift/md.: kr. 1.649

Dato: 18.02.2026

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.: Vides ikke

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

Om boligskat – Uden foreløbig vurdering:

Der er igangsat en boligskattereform. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget. 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>>.

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



Adresse: Møllegade 16, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 719000111
Ejerudgift/md.: kr. 1.649

Dato: 18.02.2026

Køber gøres særlig bekendt med, at eksisterende brændeovn enten skal skiftes eller sløjfes ved ejerskifte.
Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil.

Bevaringsværdig:

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

Tilslutningspligt:

Køber er gjort bekendt med, at der jf. tinglyste servitutter, lokalplanen og ejendomsdatarapporten, er forsyningspligt til fjernvarme.

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