



REAL

Søst Bygade 13, Søst, 6230 Rødekro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	165
Kontantpris	1.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.025	Grund m2	6.904
Byggeår/ombygget	1856/2013	Energimærke	D

Sagsnr. **71900059**

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. 22836100 / www.realmaeglerne.dk/Aabenraa

Salgsopstilling

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS
CVR-nr. 38490303
Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa
Tlf. 22836100 / aabenraa@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/Aabenraa

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: Søst Bygade 13, Søst, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 71900059
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 21.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Søst Bygade 13, Søst, 6230 Rødekro — en exceptionel perle, der i sandhed formår at kombinere privatlivet med funktionalitet på den mest charmerende måde. Denne ejendom er som skabt for jer, der værdsætter plads omkring jer, både inde og ude, og så endda i fredelige omgivelser.

Med sine rummelige 165 kvadratmeter bolig og gode garagerer/værksteder på samlet 220 kvm, får I alt det, I behøver for et liv på landet og lidt til. Beliggenheden på en grundstørrelse på hele 6.904 kvadratmeter sikrer, at I har rigeligt med plads til at udleve jeres udendørs drømme — hvad end det måtte være en stor, frodig have, en legevenlig græsplæne, mulighed for dyrehold, eller et sted til store sammenkomster og arrangementer under åben himmel.

En af boligens væsentligste højdepunkter er de gode værksteder, der afrunder denne ejendom på perfekt vis. For den kreative sjæl, den passionerede hobbyist, eller for dem der arbejder med hænderne til hverdag, er værkstederne en drøm, der går i opfyldelse. De udgør den ideelle plads til at realisere projekter året rundt uden at gå på kompromis med boligens øvrige arealer.

På Søst Bygade 13 kan I skabe et hjem, der tilbyder en unik balance af ro, plads og mulighed, der sjældent er set magen til. Om det er en vinteraften inde ved den knitrende brændeovn, eller en sommerdag med græs mellem tæerne, vil denne ejendom for altid danne den perfekte kulisse om jeres liv.

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:

Adresse: Søst Bygade 13, Søst, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 71900059
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 21.07.2025



Stue



Stue



Bryggers



Stue

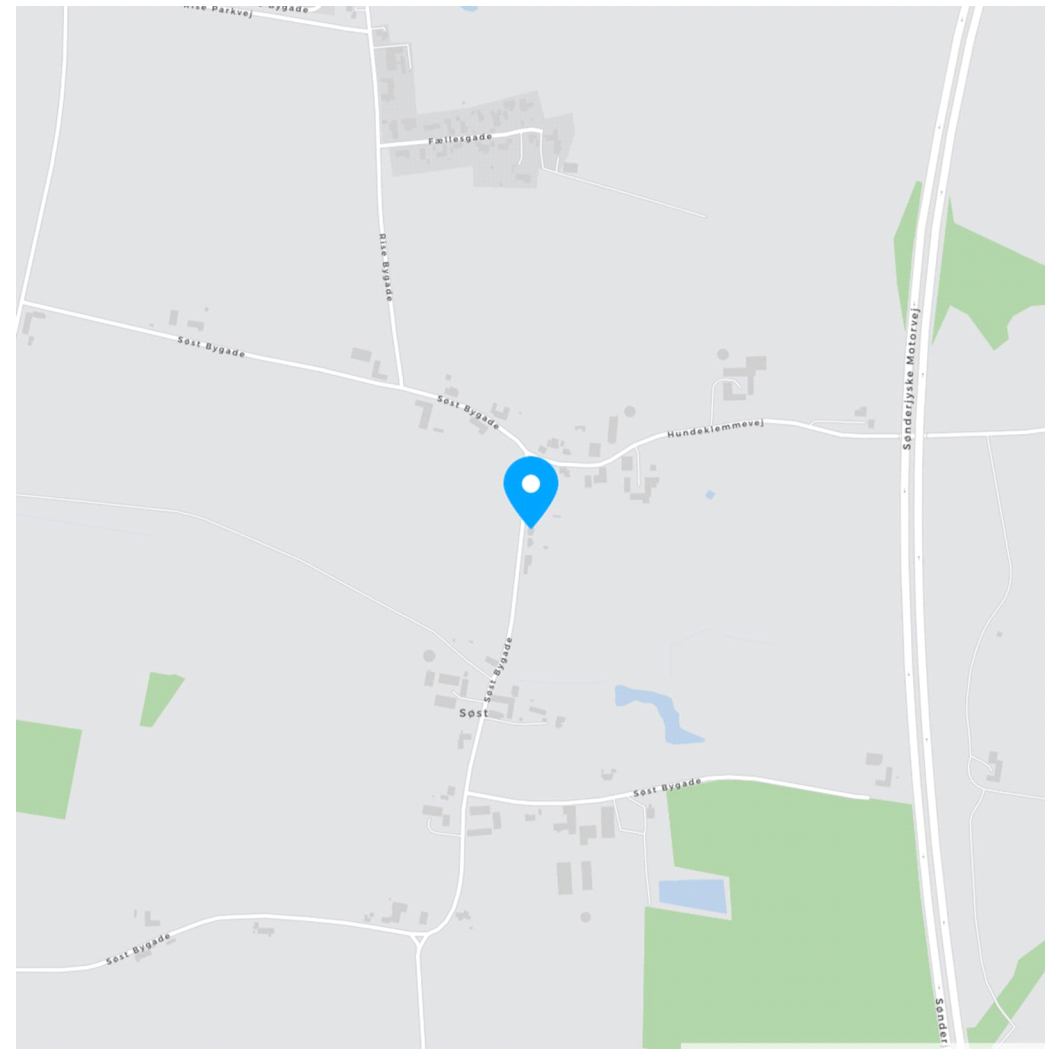


Have

Adresse: Søst Bygade 13, Søst, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 71900059
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 21.07.2025





Adresse: Søst Bygade 13, Søst, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 71900059
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 21.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aabenraa
Matr.nr.:	145 Søst, Rise
BFE-nr.:	5257216
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Enkeltindvindingsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1856/2013

Arealer*

Grundareal udgør:	6.904 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	96 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	69 m ²
Boligareal i alt:	165 m ²
Andre bygninger:	297 m ²
- heraf Garage	144 m ²
- heraf 3 x udhus	138 m ²
- heraf Garage	15 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer for ejendommen:

- Kommuneplan 2015-2026
- Kommuneplan 2025 - Forslag
- Kloakopland - ARk63

Der henvises til ejendomsdatarapport og OIS.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.566.000 kr.
Grundværdi:	746.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.252.800 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):
De ejendommen værende hårdhvidevarer medfølger i handlen, dog ikke vaskemaskine og tørretumbler.

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: Søst Bygade 13, Søst, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 71900059
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 21.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Offentlig tilgængelige priser hos Tryg forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Tryg forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.400 Forbrug: 11,50 rummeter brænde
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Jf. Energimærket:

Brænde: 11,5 kløvet rummeter brænde kr. 19.400
Elektricitet: 769 kWh elektricitet kr. 1.600

Sælger bruger ca. 35 kubikmeter brænde om året.

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. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Ejendomsdatarapporten:

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område, der omfatter beskyttede sten - og jorddiger. Køber opfordres til at læse mere omkring dette på miljorportal.dk.

Brændeovn:

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

Afvigelser i BBR-Ejermeddelelsen:

Jf. tilstandsrapporten fra den 02.07.2025, er der nedenstående afvigelser i BBR-Ejermeddelelsen:

- Litra B, fremgår som værende et udhus i BBR-Ejermeddelelsen, men er en garage
- Litra E, overdækning på 14 kvm. fremgår ikke i BBR-Ejermeddelelsen
- Litra G, fremgår ikke af BBR-Ejermeddelelsen



Adresse: Søst Bygade 13, Søst, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 71900059
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 21.07.2025

Tidligere løsdraft container, fremgår ikke i hverken tilstandsrapporten eller BBR-Ejermeddelelsen.



Adresse: Søst Bygade 13, Søst, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 71900059
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 21.07.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.389	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	4.873	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.947
Renovation	kr.	4.179	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Skorstensfejning	kr.	728	I alt	kr.	1.618.397
Rottebekæmpelse	kr.	129			
Husforsikring, anslået	kr.	8.000	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		24.299			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.793 md./ 105.515 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.018 md./ 84.219 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: 17.07.2025
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: Søst Bygade 13, Søst, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 71900059
Ejerudgift/md.: kr. 2.025

Dato: 21.07.2025

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

REAL

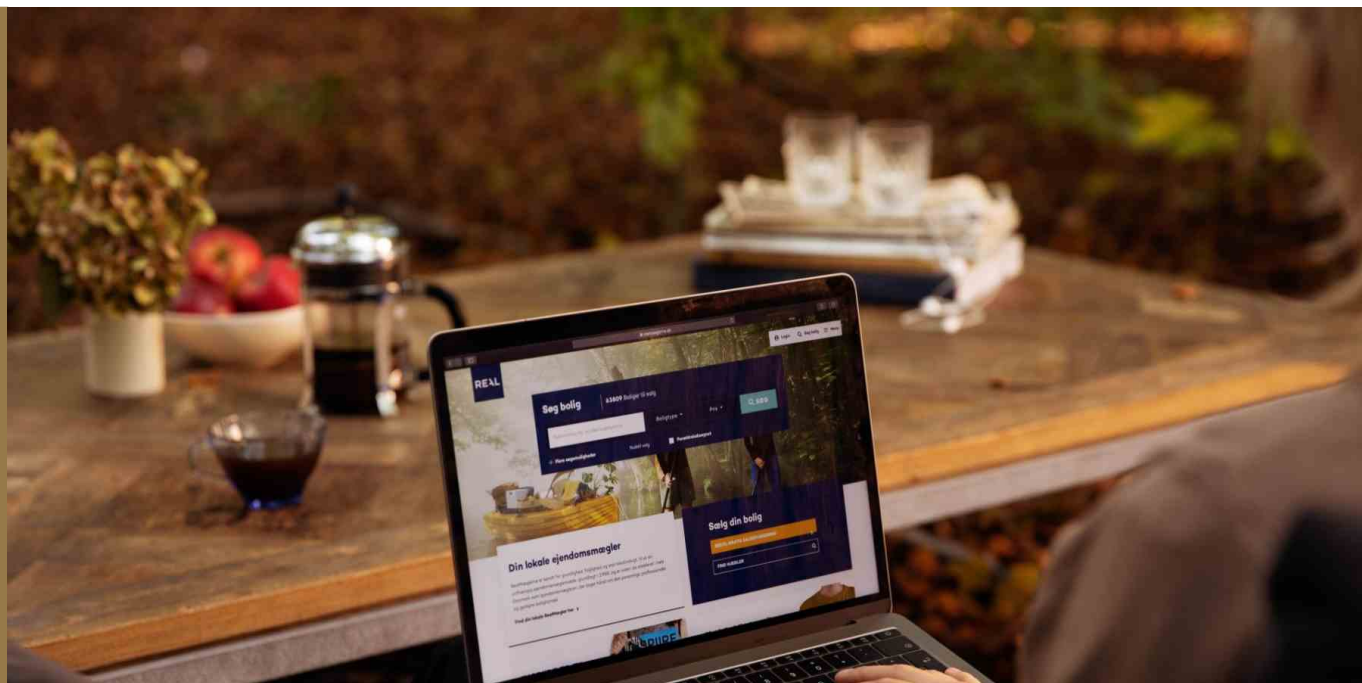
Guldkøber[®]

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