

REAL



Søndergade 3, 6855 Outrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	200
Kontantpris	2.250.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.593	Grund m2	1.706
Byggear	1932	Energimærke	C

Sagsnr. **478160**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby

Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. 28745283 / www.realmaeglerne.dk/norrenebel

Salgsopstilling

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. 28745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/norrenebel

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: Søndergade 3, 6855 Outrup
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 478160
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 03.02.2026



Beskrivelse:

Smuk og harmonisk herskabsvilla opført i røde teglsten og med rødt tegltag. Hele ejendommen er for nylig blevet omfuget og fremtræder såvel udvendigt som indvendigt i rigtig god og velvedligeholdet stand. Ejendommen er i årevis af de mange lokale - og i øvrigt fuldt berettiget - kaldt byens smukkes hus.

Outrup er en driftig by med masser af iværksætteri, skole, indkøbsmuligheder samt sports- og kulturliv. Fra ejendommen er der let adgang til offentlige transportmidler, om så vejen måtte gå mod Nr. Nebel, Oksbøl eller Varde.

Denne ejendom er ganske enkelt værd at flytte efter, idet den rummer alt, hvad en moderne familie måtte efterspørge.

Ejendommen har tidligere tjent som lægebolig, men anvendes i dag udelukkende som privat bolig. I ejendommens stueplan er der entré, gæstetoilet samt kontor. Stort og dejligt køkken. Skønt alrum med smuk glaskarnap mod haven. Dejlig opholdsstue med brændeovn.

En smuk trappe fører til husets tagetage, der byder på en repos, der giver adgang til husets tre børneværelse samt det store og meget smukke soveværelse med walk-in closet samt adgang til et skønt badeværelse med sindrigt konstrueret bruseniche med hele to brusere.

Der er fuld kælder under huset med masser af gode og særdeles funktionelle rum samt et toilet.

Stor lukket garage, som er opført i samme stil som huset. Bag de to bygninger er der en stor, dejlig baghave med et flot og meget anvendeligt gæstehus med udekøkken med videre.

Lad dig ikke gå glip af muligheden for at få fremvist denne villa, som er i absolut i særklasse.

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: Per Sønderby

Adresse: Søndergade 3, 6855 Outrup
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 478160
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 03.02.2026



Adresse: Søndergade 3, 6855 Outrup
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 478160
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 03.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar!

Adresse: Søndergade 3, 6855 Outrup
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 478160
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 03.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Varde
Matr.nr.:	4 bs Rottarp By, Outrup
BFE-nr.:	5105769
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	846.000 kr.
Grundværdi:	227.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	676.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	181.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.706 m ²
Boligareal i alt:	200 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	80 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	120 m ²
Garage:	36 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 20.10.1933 - Dok om forpligtelser overfor Ribe Amts Vejvæsen.
Nr. 2 lyst d. 03.09.1935 - Dok om byggelinier mv.
Nr. 3 lyst d. 06.10.1987 - Dok om varmeplan, Vedr 17AQ.

Lokalplan

Parcelhusbebyggelse på Stadionvej i Outrup.

Kommuneplan

Kommuneplan 2021 - Varde Kommune

Spildevandsplan

Kloakopland - OU08.
Kloakopland - OU07.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søndergade 3, 6855 Outrup
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 478160
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 03.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 35.500 Forbrug: 34,65 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers aktuelle varmemeforbrug i perioden 01.08.2023 - 31.07.2024 var kr. 21.053,85.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Bevaringsværdi

Ejendommen er kategoriseret med bevaringsværdi 3.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Områdeklassificeret som lettere forurenet

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.



Adresse: Søndergade 3, 6855 Outrup
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 478160
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 03.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.452	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.250.000
Grundskyld	kr.	3.214	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.000
Husforsikring	kr.	7.961	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Renovation	kr.	3.233	I alt	kr.	2.276.350
Skorstensfejning	kr.	1.144			
Rottebekæmpelse	kr.	111			
Ejerudgift i alt 1 år		19.114			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.068 md./ 144.820 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.854 md./ 118.249 år v/24,40%
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: 03.02.2026
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: Søndergade 3, 6855 Outrup
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 478160
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 03.02.2026

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.323.905	1.389.507	1.375.503	DKK	3,21	96.873	23,00	3,40			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

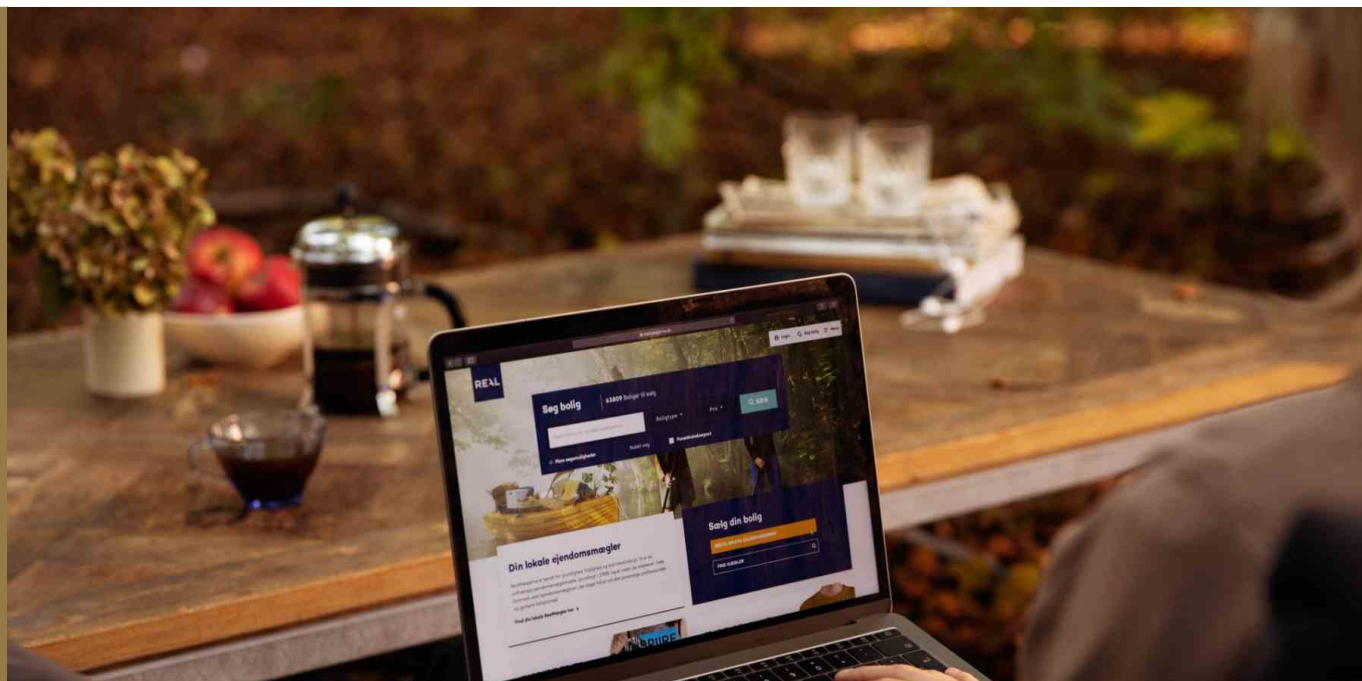
Guldkøber[®]

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