

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Klintingvej 110, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	129
Kontant	1.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.794	Grund m ²	8.014
Byggeår/ombygget	1926/2002	Energimærke	B

Sagsnr. **478207**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby

Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. +45 28745283 / www.realmaeglerne.dk/norrenebel

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Klintingvej 110, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 478207
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 25.03.2026



I skovens dybe stille ro

På cirka 8.000 kvadratmeter stor skovgrund og med Blåbjerg Plantage som nærmeste nabo tilbydes denne meget hyggelige fritliggende, hvidpudsede villa, der har betonsten på taget. Denne skønne naturgrund har hyggelige stier og unikke opholdssteder, hvor man kan nyde roen og lade tankerne fare.

Selve beboelsen er beliggende i en dejlig lysning, hvor solens stråler når ned det meste af året. Beboelsen, der er med udnyttet tagetage, har indgang til entré, hvorfra der er trappe til første sal samt adgang til stue med glaskarnap, stort værelse, selvstændigt køkken med adgang til viktualierum m. lille kælder samt kontor/værelse.

Tagetagen er sat i stand for cirka 20 år siden, og her finder man dejligt badeværelse med hjørnespa og bruseniche samt stort dejligt, lyst opholdsrum med ovenlysvinduer og loft til kip.

Der er endvidere et tilhørende baghus med bryggers og toilet samt værksted m.v.

En virkelig skøn ejendom, der rummer mange muligheder.

Ejendommen kan overtages fra 1. oktober 2026.

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: Erling Nielsen

Adresse: Klittingvej 110, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 478207
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 25.03.2026





Adresse: Klittingvej 110, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 478207
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 25.03.2026





Adresse: Klintingvej 110, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 478207
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 25.03.2026

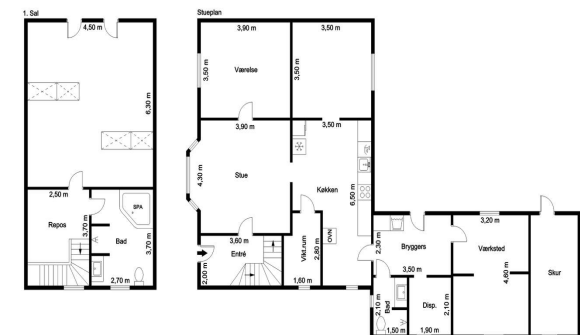




Adresse: Klintingvej 110, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 478207
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 25.03.2026



Adresse: Klittingvej 110, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 478207
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 25.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Varde
Matr.nr.: 4e Klitting By, Henne
BFE-nr.: 5092267
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1926/2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.252.000
Grundværdi: 552.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.001.600
Grundlag for grundskyld: 441.600

Arealer**

Grundareal: 8.014 m²
Boligareal i alt: 129 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 4 m²
Udhus: 47 m²
Garage: 50 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Ingen

Lokalplan: Ingen jf. ejendomsdatarapport.

Kommuneplan 2025 - 2037.

Spildevandsplan: Ingen jf. ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

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

De i køkkenet værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Klintingvej 110, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 478207
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 25.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer oplysninger.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.200 Forbrug: 5.905 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Skovbyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinje jf. ejendomsdatarapporten.

Afvigelse på BBR

Der er jf. tilstandsrapporten afvigelser på BBR i forhold til de faktiske forhold, idet udhus på 10 m², overdækket terrasse på 10 m² og drivhus på 8 m² ikke er noteret på BBR. Arealerne er skønnet af den byggesagkyndige.



Adresse: Klintingvej 110, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 478207
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 25.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.108
Grundskyld	kr.	7.816
Renovation jf. takstblad 2026	kr.	3.456
Rottebekæmpelse anslået	kr.	150
Husforsikring anslået	kr.	5.000

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	1.513.917

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kursikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 21.530

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.935 md. / 95.223 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.443 md. / 77.321 år v/26,05 %

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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Klintingvej 110, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 478207
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 25.03.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen oplyst gæld udenfor købesummen.		25.03.2026

REAL

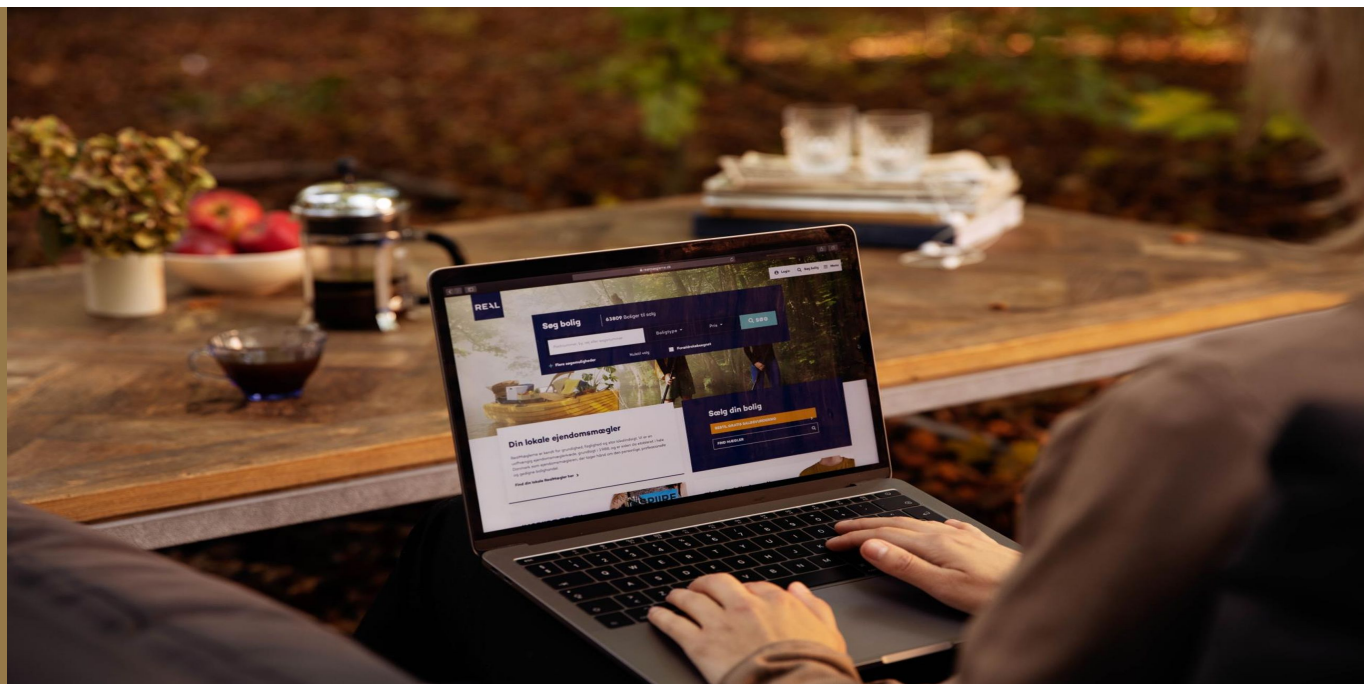
Guldkøber[®]

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