

REAL



Terkelsbøl Bygade 62, 6360 Tinglev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	104
Kontantpris	550.000	Værelser	4
Ejerudgift	908	Grund m2	1.938
Byggear	1955	Energimærke	F

Sagsnr. **719613**

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: Terkelsbøl Bygade 62, 6360 Tinglev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 719613
Ejerudgift/md.: kr. 908

Dato: 18.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Terkelsbøl Bygade 62, 6360 Tinglev - et håndværkertilbud med et væld af muligheder, der venter på at blive forløst. Denne ejendom beliggende tæt på naturskønne omgivelser, tilbyder den perfekte ramme for dem, der ønsker at skabe deres drømmehjem. Med sine rummelige muligheder fordelt på 104 m² boligareal og beliggende på to separate grunde, udgør ejendommen en samlet grundstørrelse på 1.938 m². Her får du virkelig meget for pengene.

Huset byder på en unik mulighed for den handy køber med en vision. 104 m² tilbyder en fantastisk grundstruktur, som du kan forme efter dine ønsker. Uanset om du drømmer om at modernisere, ombygge eller starte på ny, ligger mulighederne lige for dine fødder. Med to separate grunde inkluderet i prisen har du også muligheden for at tænke stort – måske en tilbygning, en skøn have eller endda noget helt andet.

Vi må dog ikke glemme at fremhæve den fantastiske pris denne ejendom udbydes til – et kvalificeret tilbud for førstegangskøbere, iværksættere eller familier med kreative idéer. Her har du muligheden for at udnytte både ejendommens eksisterende rammer og potentialer for noget nyt. Denne ejendom er en ægte investering i fremtidige muligheder.

Afslutningsvis, Terkelsbøl Bygade 62 er mere end blot en adresse – det er din mulighed for at skabe et hjem, der er helt unikt. Med dens fantastiske beliggenhed, rummelige grunde og den givende pris, vil du snart kunne kalde denne perle i Tinglev hjem. Kom forbi, mærk potentialer og begynd rejsen med at få dine boligdrømme til at gå i opfyldelse.

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: Terkelsbøl Bygade 62, 6360 Tinglev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 719613
Ejerudgift/md.: kr. 908

Dato: 18.02.2026

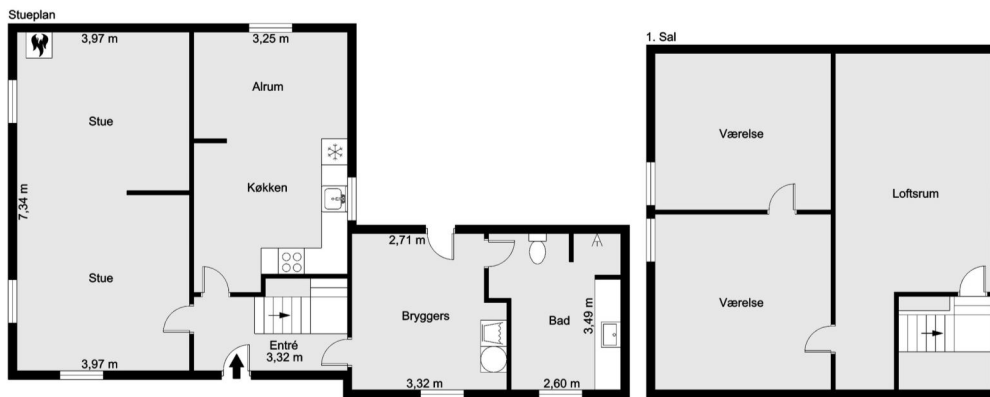




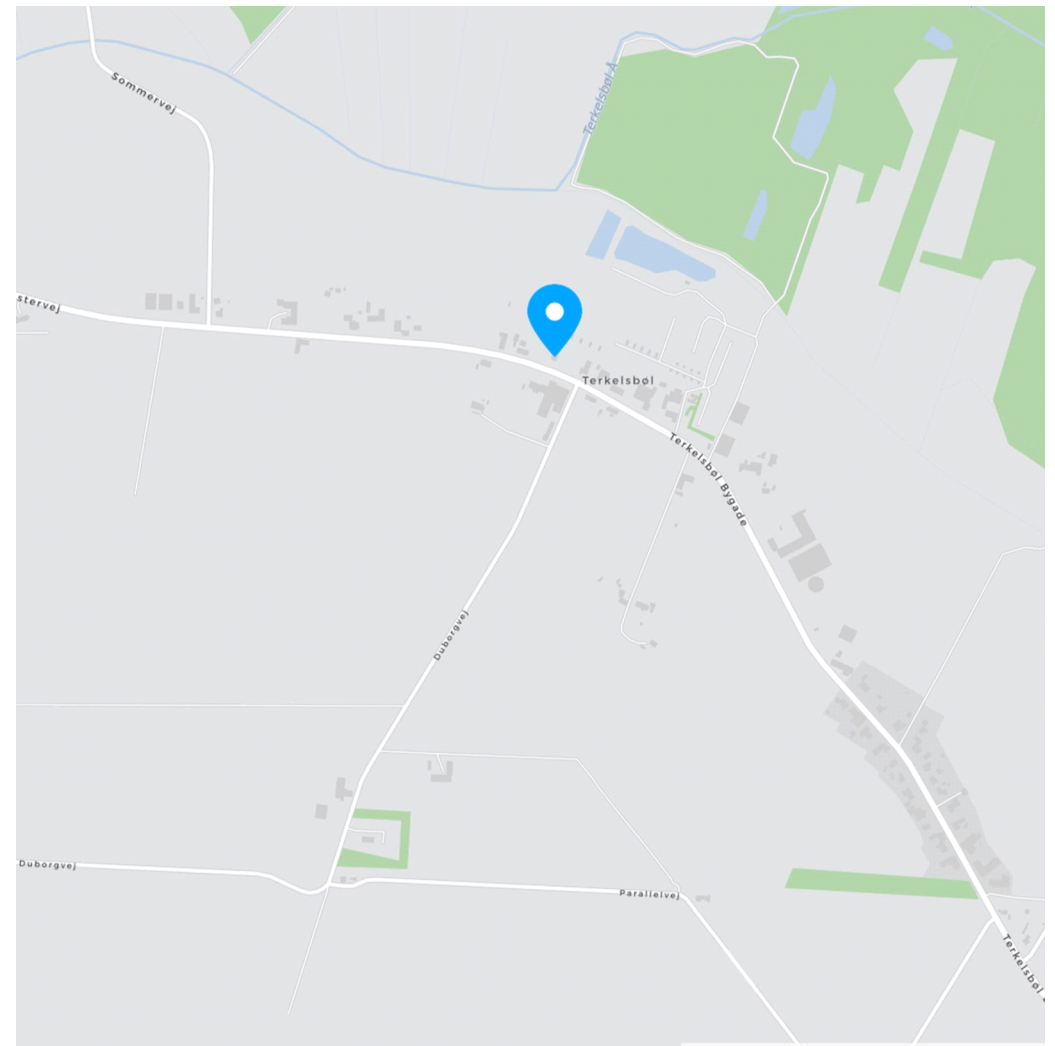
Adresse: Terkelsbøl Bygade 62, 6360 Tinglev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 719613
Ejerudgift/md.: kr. 908

Dato: 18.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilim.dk)



Adresse: Terkelsbøl Bygade 62, 6360 Tinglev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 719613
Ejerudgift/md.: kr. 908

Dato: 18.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aabenraa
Matr.nr.:	220 Terkelsbøl, Tinglev m.fl.
BFE-nr.:	7556688
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	458.400 kr.
Grundværdi:	173.400 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	366.720 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.938 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	16 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	6 m ²
Udhus:	38 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 23.08.1977 lbnr. 909514-46 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, akt 5
Tinglev Akt Se akt 46_V-T_683

Planer for ejendommen:

- Lokalplan, Campingplads Terkelsbøl Bygade, Terkelbøl 9.06a
- Kommuneplan 2015-2026
- Kommuneplan 2025, forslag
- Kloakopland - TTe01

Der henvises til ejendomsdatarapporten og OIS.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Terkelsbøl Bygade 62, 6360 Tinglev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 719613
Ejerudgift/md.: kr. 908

Dato: 18.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.600 Forbrug: 11.893,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Olie tank

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Jf. energimærket fra den 12.06.2025

- Brænde 3,4 Kløvet rummeter brænde i alt kr. 5.700

- 11.893 kWh elektricitet i alt kr. 15.600

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 F.

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.

Ejendomsdatarapporten:

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et nitratfølsomt område. Køber opfordres til at læse mere omkring dette på miljorportal.dk.

Matrikel 229 Terkelsbøl, Tinglev:

Køber er gjort særlig opmærksom på at matrikel 229 Terkelsbøl, Tinglev medfølger i handlen. Ejendomsvurderinger mm. er sammenlagt i salgsoptillingen. Evt. ændringer er sælger og sælgers medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Olietank:

Køber er gjort bekendt med, at der er en overjordisk olietank på ejendommen som supplerende varmekilde. Jf. BBR er det oplyst at denne ikke benyttes, men ikke er afinstalleret.

Afviigelser i BBR-Ejermeddelelsen:



Adresse: Terkelsbøl Bygade 62, 6360 Tinglev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 719613
Ejerudgift/md.: kr. 908

Dato: 18.02.2026

Køber er gjort bekendt med at der jf. tilstandsrapporten fra den 12.06.2025 er oplyst at hele overetagen er udnyttet, hvorfor boligarealet samlet er skønnet til 120 kvm. og ikke delvist udnyttet med et samlet boligareal på 104 kvm. jf. BBR-Ejermeddelelsen.

Adresse: Terkelsbøl Bygade 62, 6360 Tinglev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 719613
Ejerudgift/md.: kr. 908

Dato: 18.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.870	Kontantpris/udbetaling	kr.	550.000
Grundskyld	kr.	780	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.300
Husforsikring	kr.	3.265	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Renovation	kr.	4.179	Tinglysningsafgift for matrikel 229 Terkelsbøl, Tinglev	kr.	1.850
Skorstensfejning	kr.	728	I alt	kr.	563.300
Rottebekæmpelse	kr.	76			

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

10.899

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/nettoydelelse 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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.991 md./ 35.886 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.418 md./ 29.019 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: 15.02.2026
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: Terkelsbøl Bygade 62, 6360 Tinglev
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 719613
Ejerudgift/md.: kr. 908

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

Tilbehør:

De på ejendommen værende hårdhvidevare medfølger i handlen.

Køber er gjort bekendt med, at der er tale om ældre hårdhvidevarer. Sælger giver derfor ingen garanti for funktionaliteten. Køber accepterer ovenstående, og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.

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