



REAL

Ballumvej 29, 6280 Højer

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	100
Kontantpris	845.000	Værelser	3
Ejerudgift	708	Grund m2	1.099
Byggear	1952	Energimærke	D

Sagsnr. **71900052**

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: Ballumvej 29, 6280 Højer
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 71900052
Ejerudgift/md.: kr. 708

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

I fantastiske Højer ligger denne bungalow på Ballumvej 29, der tilbyder en rolig livsstil med et boligareal på 100 m². Ejendommen er velholdt og indbydende, og de 100 m² er udnyttet optimalt med en god rumfordeling. Villaen indeholder to værelser og et badeværelse, som alle er praktisk placeret for nem hverdagsanvendelse.

Huset byder på et pænt køkken, der fremstår funktionelt og er i en god stand. Køkkenet er et lyst rum, hvor der er tænkt over detaljer og materialevalg, hvilket giver et behageligt udtryk. Det er et sted, hvor du nemt kan forestille dig at tilbringe mange timer med madlavning og samvær. Badeværelset er ligeledes pænt og indrettet på en måde, der udnytter pladsen på bedste vis.

En af de store fordele ved villaen er den hævede terrasse, der giver en flot udsigt over den ugenerede og rolige have. Her kan man nyde stille morgener eller afslappende eftermiddage omgivet af natur og fred. Haven er velplejet og indbyder til udendørs aktiviteter, mens dens lukkede omkreds sikrer en følelse af privatliv.

Et andet væsentligt plus er den tørre kælder, som tilbyder gode disponible rum med en bemærkelsesværdigt loftshøjde. Disse rum har potentiale til flere forskellige anvendelser, om det så er som opbevaringsplads, værksted eller et ekstra opholdsområde. Det er en kælder, der virkelig udvider boligens anvendelsesmuligheder.

Husets beliggenhed i Højer giver adgang til et rigt forenings- og sportsliv. Området er kendt for sit gode naboskab og stærke fællesskaber, hvor mange i lokalsamfundet deltager aktivt i de forskellige tilbud. Højer byder på de nødvendige faciliteter for at lette hverdagen og samtidig nyder man godt af den ro, som den mere landlige beliggenhed tilbyder.

Samlet set er villaen på Ballumvej 29 et solidt valg for dem, der søger et hjem, hvor man både har et funktionelt indendørsliv samt en skøn udendørs oplevelse. Boligen har en gennemtænkt indretning, og med sin beliggenhed i et aktivt lokalsamfund vil den kunne opfylde mange behov.

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: Ballumvej 29, 6280 Højer
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 71900052
Ejerudgift/md.: kr. 708

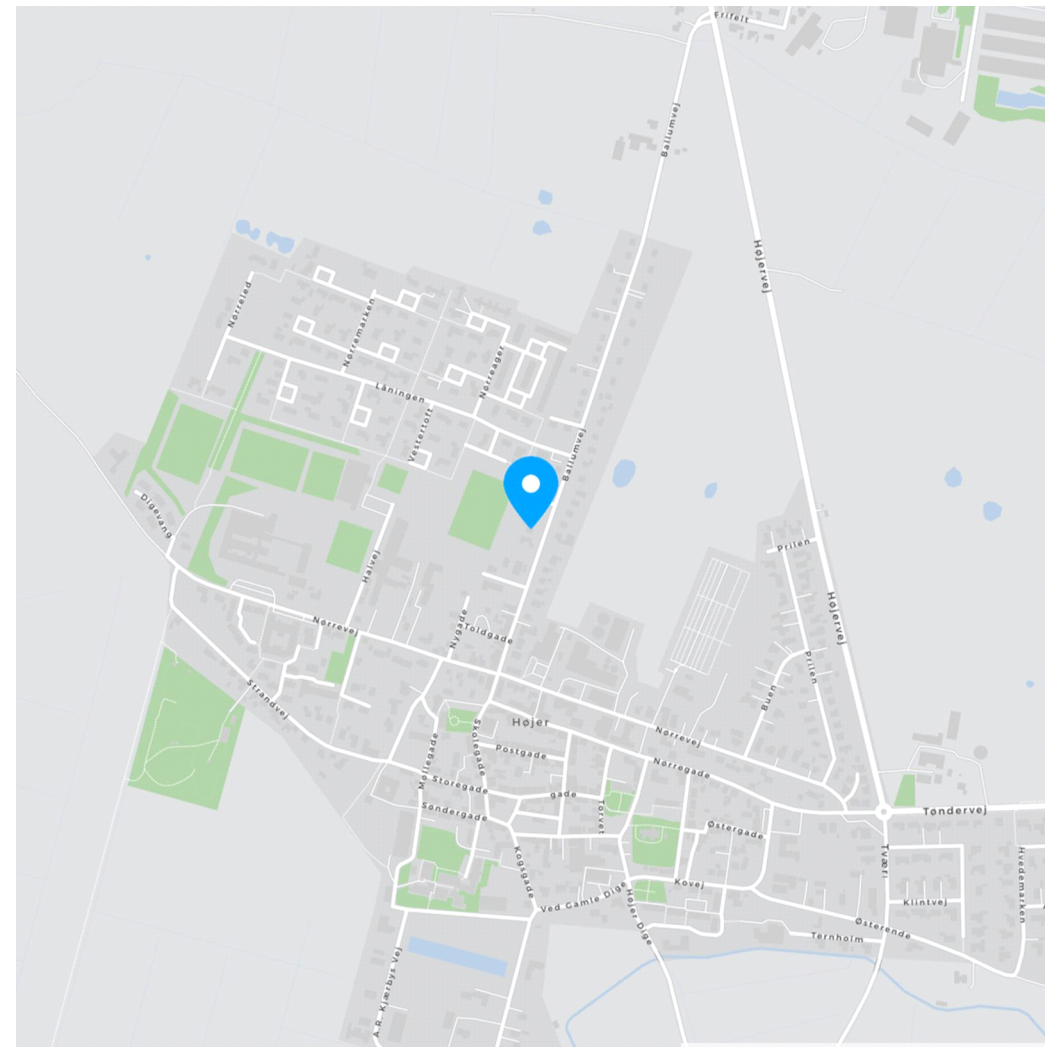
Dato: 31.01.2026



Adresse: Ballumvej 29, 6280 Højer
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 71900052
Ejerudgift/md.: kr. 708

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ballumvej 29, 6280 Højer
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 71900052
Ejerudgift/md.: kr. 708

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Tønder
Matr.nr.:	712 Højer
BFE-nr.:	7012975
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe, luft til vand
Opført/ombygget år:	1952

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	445.000 kr.
Grundværdi:	124.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	356.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.099 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	100 m ²
Garage:	37 m ²
Udhus:	12 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. 12.03.1949 lbnr. 906354-46 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv.

Planer for ejendommen:

- Kommuneplan 2017-2029
- Kloakopland, 517_A4

Der henvises til ejendomsdatarapporten og OIS.

Tilbehør:

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

Køleskab
Opvaskemaskine
Ovn
Emhætte
Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ballumvej 29, 6280 Højer
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 71900052
Ejerudgift/md.: kr. 708

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 62.000 Forbrug: 13.060,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe, luft til vand
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 salgssopstillingens 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 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 salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. 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.

Bevaringsværdig:

Køber er gjort bekendt med at der jf. BBR-Ejermeddelelsen fremgår, at ejendommen har bevaringsværdi på 4.



Adresse: Ballumvej 29, 6280 Højer
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 71900052
Ejerudgift/md.: kr. 708

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.816	Kontantpris/udbetaling	kr.	845.000
Grundskyld	kr.	1.089	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.800
Husforsikring	kr.	6	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.950
Renovation	kr.	5.538	I alt	kr.	859.750
Rottebekæmpelse	kr.	12			
Gebyr for affald	kr.	34	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

8.494

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.572 md./ 54.861 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.712 md./ 44.539 år v/25,00%
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: 1/2 - 1/8

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: Ballumvej 29, 6280 Højer
Kontantpris: kr. 845.000

Sagsnr.: 71900052
Ejerudgift/md.: kr. 708

Dato: 31.01.2026

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.: 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

Velkommen hos RealMæglerne Aabenraa & Tønder
Vi glæder os til at hjælpe dig videre mod dine bolig drømme