

REAL



Søndergade 17, 6261 Bredebro

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	225
Kontantpris	1.385.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.742	Grund m2	850
Byggeår/ombygget	1952/1997	Energimærke	C

Sagsnr. **71900094**

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS

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

Salgsopstilling

Formulærens 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 17, 6261 Bredebro
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 71900094
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 18.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Søndergade 17, 6261 Bredebro – en enestående bolig, der harmonisk forener spænding, afslapning og funktionalitet. Beliggende centralt i Bredebro, tilbyder dette hjem ikke blot en fremragende beliggenhed, men også en unik mulighed for at opgradere hverdagen med leg, sjov og wellness.

Denne fantastiske ejendom består af hele 6 rummelige rum fordelt på en imponerende ejendomsstørrelse på 225 m² i 2 plan, med en grundstørrelse på 850 m². Fra første øjeblik, du træder ind, vil du bemærke boligens anderledes og spændende karakter, som inviterer til kreativ udfoldelse for både store og små.

Husets Højdepunkt: Aktivitets- og Wellnessfaciliteter.

Kernen i denne bolig er uden tvivl de unikke faciliteter, som gør dette sted helt særligt. Her finder du en pool og udendørs spa, der omfavner enhver drøm om afslapning og aktivitet. Poolen er udstyret med en sjov baderutsjebane fra 1. sal, der vil være et hit blandt børn og barnlige sjæle. Her kan man virkelig nyde en total badeoplevelse, der vil bringe feriefølelsen helt tæt på.

For dem, der søger velvære og ro, byder ejendommen på en sauna. Her kan man lade dagen sive væk i de varme omgivelser, og få kroppens muskler til at slappe helt af.

Boligens boligareal er kendetegnet ved en indbydende atmosfære og rigeligt dagslys, med veldisponerede rum, hvor der er plads til både intimitet og fællesskab. De seks rum giver mulighed for at indrette med både soveværelser, stue, kontor, eller gæsteværelser efter 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: Søndergade 17, 6261 Bredebro
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 71900094
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 18.02.2026

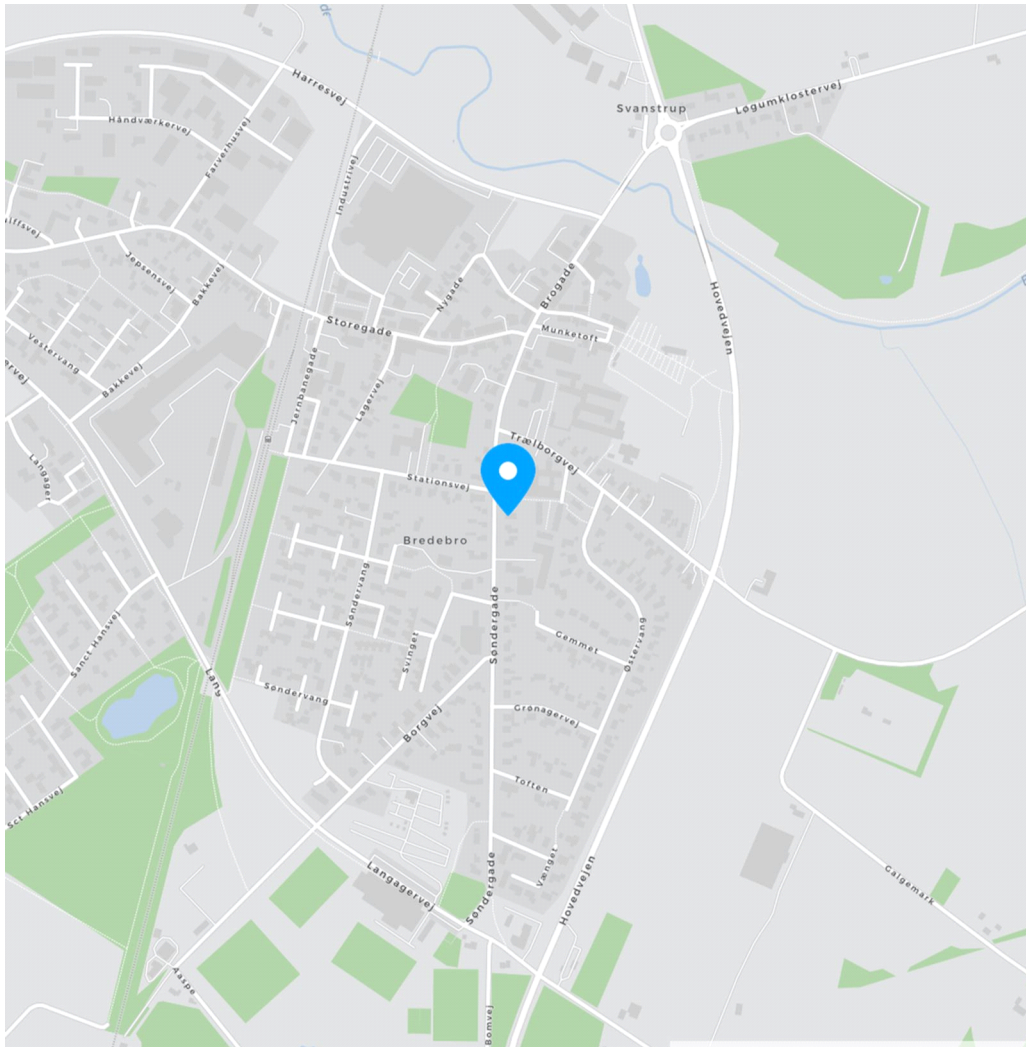




Adresse: Søndergade 17, 6261 Bredebro
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 71900094
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 18.02.2026



Adresse: Søndergade 17, 6261 Bredebro
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 71900094
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 18.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Tønder
Matr.nr.:	231 Bredebro, Brede
BFE-nr.:	5219509
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1952/1997

Arealer*

Grundareal:	850 m ²
Boligareal i alt:	225 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	108 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	7 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	698.000 kr.
Grundværdi:	121.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	558.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 16.04.1935 lbnr. 900001-46 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 46_C-L_344
Nr. 2 lyst d. 12.08.1993 lbnr. 8247-46 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 46_E-L_575
Nr. 5 lyst d. 21.12.2018 lbnr. 1010373791 Filnavn: 9f0c896b-f179-48e3-a9d5-ccf48b25c8b9

Planer for ejendommen:

- Lokalplan for Plejehjemmet Hjørnegården, Bredebro, nr. 23
- Kommuneplan 2017-2029
- Kloakopland - 505_19.06.2
- Kloakopland - 505_19.06.1
- Kloakopland - 505_19.200

Der henvises til ejendomsdatarapporten og OIS.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab, skabsfryser, kogeplade (induktion), emhætte, ovn med pyrolyse, mikroovn, 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: Søndergade 17, 6261 Bredebro
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 71900094
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 18.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.000 Forbrug: 24,33 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Jf. Energimærket:

Fjernvarme 24,33 MWh fjernvarme i alt kr. 17.000
Elektricitet 861 kWh elektricitet i alt kr. 1.800

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

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Tilslutningspligt:

Køber er gjort bekendt med, at der jf. tinglyste servitutter, ejendomsdatarapporten og lokalplanen er tilslutningspligt til fjernvarmen.

Adresse: Søndergade 17, 6261 Bredebro
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 71900094
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

Dato: 18.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.848	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.385.000
Grundskyld	kr.	1.054	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.945
Husforsikring	kr.	10.468	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	6.491	I alt	kr.	1.410.195
Rottebekæmpelse	kr.	12			
Adm.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

20.907

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/nettoydelser 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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.471 md./ 89.651 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.066 md./ 72.787 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: 1/8 - 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 17, 6261 Bredebro
Kontantpris: kr. 1.385.000

Sagsnr.: 71900094
Ejerudgift/md.: kr. 1.742

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
Ingen													

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