



REAL

Gl Strandvej 73, Strib, 5500 Middelfart

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	195
Kontantpris	6.500.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.613	Grund m2	959
Byggear	1929	Energimærke	D

Sagsnr. **529-2610**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. 71995500 / www.realmaeglerne.dk/5500

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: Gl Strandvej 73, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 529-2610
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Elegant patriciervilla med udsigt

Yderst præsentabel og flot istandsat patriciervilla på mondænen adresse. Opført i 1929 med mansardtag, pudsede facader og smukke detaljer.

Fra såvel ejendommen, som fra terrasse opleves en flot udsigt over Lillebælt. Over de senere år er ejendommen omfattende istandsat og med stor respekt for den oprindelige stil og atmosfære.

Til villaen hører foruden carport fra 2004 direkte ved huset også en garage til, som forefindes nede ved kysten.

Indretning:

Indbydende indgangsparti med adgang til hall. Gæstetoilet. Flot køkken/alrum med udgang til terrasse og i direkte forbindelse med stor opholdsstue. Yderligere en meget smagfuld stue med smagfuld, integreret bogreal. Stuerne prydes bl.a. af smukke pitch pine gulve, stuk og rosetter.

1. salen har, qua ejendommens mansard tag, fuld udnyttelse af samtlige ydervægge og fremstår således meget anvendelig. Indrettet med to store værelser, et flot badeværelse med brus og yderligere et stort soveværelse med direkte udgang til terrasse.

Kælderen fremstår i meget anvendelig stand. 4x Duka ventilationsanlæg sørger for indeklimaet og de flotte klinkegulve skaber stemning af alm. beboelse. Kælderen rummer bl.a. bryggers, depot, badeværelse samt disponibelt rum. Alle i fin stand.

Haven er naturligvis flot opvokset og rummer foruden plæne, bede og træer også en stor, fin terrasse, hvorfor solnedgangene over Lillebælt særligt bør fremhæves. Velkommen til Gl Strandvej 73 i Middelfart

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: Daniel Andersen

Adresse: Gl Strandvej 73, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 529-2610
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 27.01.2026



Adresse: Gl Strandvej 73, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 529-2610
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 27.01.2026



Adresse: Gl Strandvej 73, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 529-2610
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 27.01.2026



Adresse: Gl Strandvej 73, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 529-2610
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

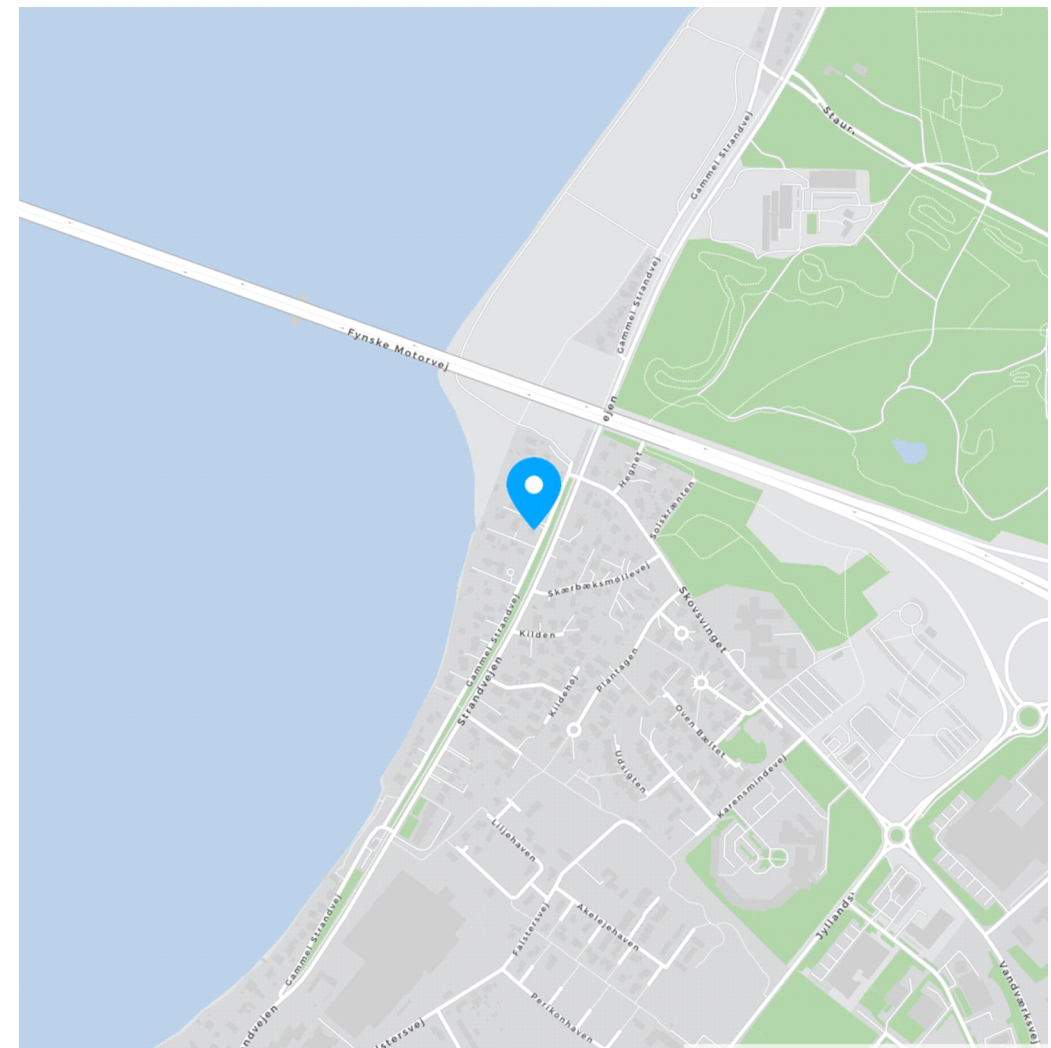
Dato: 27.01.2026



Adresse: GI Strandvej 73, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 529-2610
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 27.01.2026





Adresse: Gl Strandvej 73, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 529-2610
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	21 ac Staurby By, Vejlby m.fl.
BFE-nr.:	3008633
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig & Privat/fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1929

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.155.000 kr.
Grundværdi:	1.323.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.524.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.058.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	959 m ²
- heraf vej	12 m ²
Boligareal i alt:	195 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	102 m ²
Carport:	29 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 - 2037
B.
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

Nej

Fredningsstatus:

Bevaringsværdi 4
Skovbyggelinje

Spildevandsplan:

Kloakopland - 1.2H2 - Fælleskloakeret.
Middelfart Kommune har udarbejdet fornyet spildevandsplan for Middelfart Kommune.
Denne er i høring frem til 3. september 2025. Nærværende ejendom fremgår på
nuværende tidspunkt **ikke** af listen over ejendomme, som vil blive berørt af den
fornyeede spildevandsplan.

Varmedeforsyning:

Gas

Varmeplan:

Varmeplan Middelfart 2022 (fjernvarme)

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.09.1925 lbnr. 915762-40 Tillægstekst Dok om bebyggelse,
benyttelse mv, Vedr 21AQ BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -
Nr. 2 lyst d. 04.01.1933 lbnr. 915763-40 Tillægstekst Dok om fredning, Vedr 21AQ
Filnavn: 40_B_146
Nr. 3 lyst d. 03.06.1957 lbnr. 2227-40 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Filnavn: 40_F_4
Nr. 4 lyst d. 14.05.1962 lbnr. 2325-40 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv AKT 40_D_324
Nr. 5 lyst d. 01.03.1984 lbnr. 2800-40 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 40_H_134

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn af mrk. Siemens, induktionskogeplade ukendt mærke, emhætte ukendt mærke, opvaskemaskine af mrk. Gaggenau, køleskab
af mrk. Gaggenau.
Faste skabe og eventuelle faste tæpper som beset.
Medfølgende løsøre og hårde hvidevarer medfølger i den stand de er og forefindes og udgør brugte genstande hvorfor brugsspor
må forventes.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: GI Strandvej 73, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 529-2610
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.782 Forbrug: 2.581,80 m³
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsopstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 3.041.000

Grundværdi: Kr. 1.295.000

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.



Adresse: Gl Strandvej 73, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 529-2610
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.872	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.500.000
Grundskyld	kr.	7.197	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	6.800	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	6.551.602
Rottebekæmpelse	kr.	124			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

31.353

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.847 md./ 418.162 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.325 md./ 339.904 år v/24,90%
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: 26.01.2026
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: Gl Strandvej 73, Strib, 5500 Middelfart
Kontantpris: kr. 6.500.000

Sagsnr.: 529-2610
Ejerudgift/md.: kr. 2.613

Dato: 27.01.2026

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:

Ingen

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 til RealMæglerne Middelfart

En lokalt forankret ejendomsmægler, som varetager vurderinger og salg af ejendomme i hele Middelfart Kommune.

Kend din lokale RealMægler

Hos RealMæglerne Middelfart er vi alle uddannede Ejendomsmæglere og medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening (MDE).

Vi er alle bosatte og lokalkendte i Middelfart Kommune. Vi elsker vores arbejde, vores by og det at hjælpe købere og sælgere sammen om den gode handel.