

REAL



Sønder Havvej 5, Genner Str, 6230 Røde kro

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	125
Kontant	3.499.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.242	Grund m ²	1.803
Byggeår	2005	Energimærke	B

Sagsnr. **71900056**

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Sønder Havvej 5, Genner Str, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: 71900056
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 15.06.2026



Allerede på tilkørslen til Sønderhavvej 5 fornemmer man, at dette ikke er en bolig, der lader sig afkode ved første øjekast. Her mødes man ikke af store armbevægelser, men af en sjælden ro og diskret elegance. Ejendommen er beliggende på egen grund og ligger ugeneret med åbne marker som et fredfyldt bagtæppe på den ene side, mens udsigten mod **Kalvø Bugt** på den anden side skaber en helt særlig stemning. Det fredede græsstykke foran boligen sikrer, at netop denne åbne udsigt og fornemmelsen af luft, lys og landskab bevares – nu og i fremtiden.

Det er først, når man træder indenfor, at oplevelsen for alvor folder sig ud. Boligens imponerende køkken-alrum i åben forbindelse med stuen udgør et helstøbt og stemningsfuldt opholdsrum, hvor arkitektur, lys og proportioner går op i en højere enhed. Rummets **smukke proportioner**, de brede vinduespartier og de elegante terrassedørspartier skaber et enestående lysindfald og en flydende overgang mellem inde- og udeliv. Samtidig understøttes komforten af **gulvarme i alle rum**, som bidrager til en behagelig og eksklusiv atmosfære året rundt.

Køkkenet er integreret i opholdsmiljøet og fremstår stilrent og funktionelt med god arbejdsplads og rigelig opbevaringsplads – et naturligt samlingspunkt, uanset om rammerne danner basis for hverdagsliv eller gæstfri sammenkomster. Boligen er endvidere udstyret med **Genvex-ventilation**, der sikrer et sundt og behageligt indeklima, samt **centralt støvsugeranlæg**, som elegant letter den daglige komfort. I direkte forlængelse af køkkenet findes et praktisk bryggers med egen indgang, der diskret og funktionelt understøtter boligens helhed.

Boligens **to værelser** er samlet i en mere privat afdeling, som giver ro og mulighed for tilbagetrækning. Her findes tillige et badeværelse, mens boligens andet badeværelse er centralt placeret – en gennemtænkt løsning, der fungerer lige så godt i hverdagen som ved besøg af gæster.

Entréen byder diskret velkommen og forbinder på naturlig vis boligens opholdsrum med de mere private zoner.

Udenfor fuldendes helhedsoplevelsen af **flere terrasser**, hvorfra både udsigten over landskabet og mod Kalvø Bugt kan nydes. Ejendommens **solcelleanlæg** bidrager til en mere energieffektiv hverdag og understreger boligens tidssvarende komfort. Terrasserne er anlagt, så solen kan følges dagen igennem, og de skaber stemningsfulde uderum til afslapning, samvær og stille stunder i helt særlige omgivelser.

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: Sønder Havvej 5, Genner Str, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: 71900056
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 15.06.2026



Adresse: Sønder Havvej 5, Genner Str, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: 71900056
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

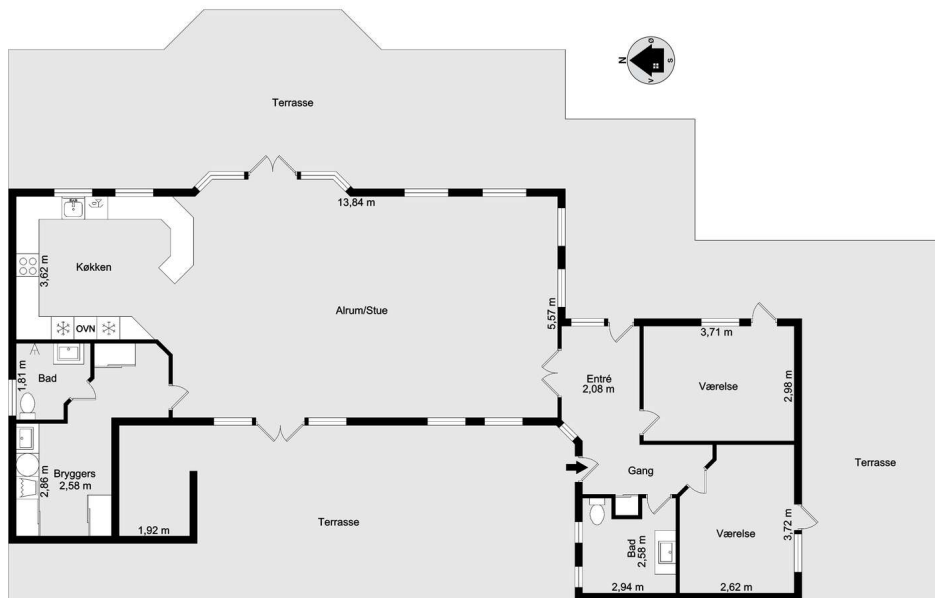
Dato: 15.06.2026



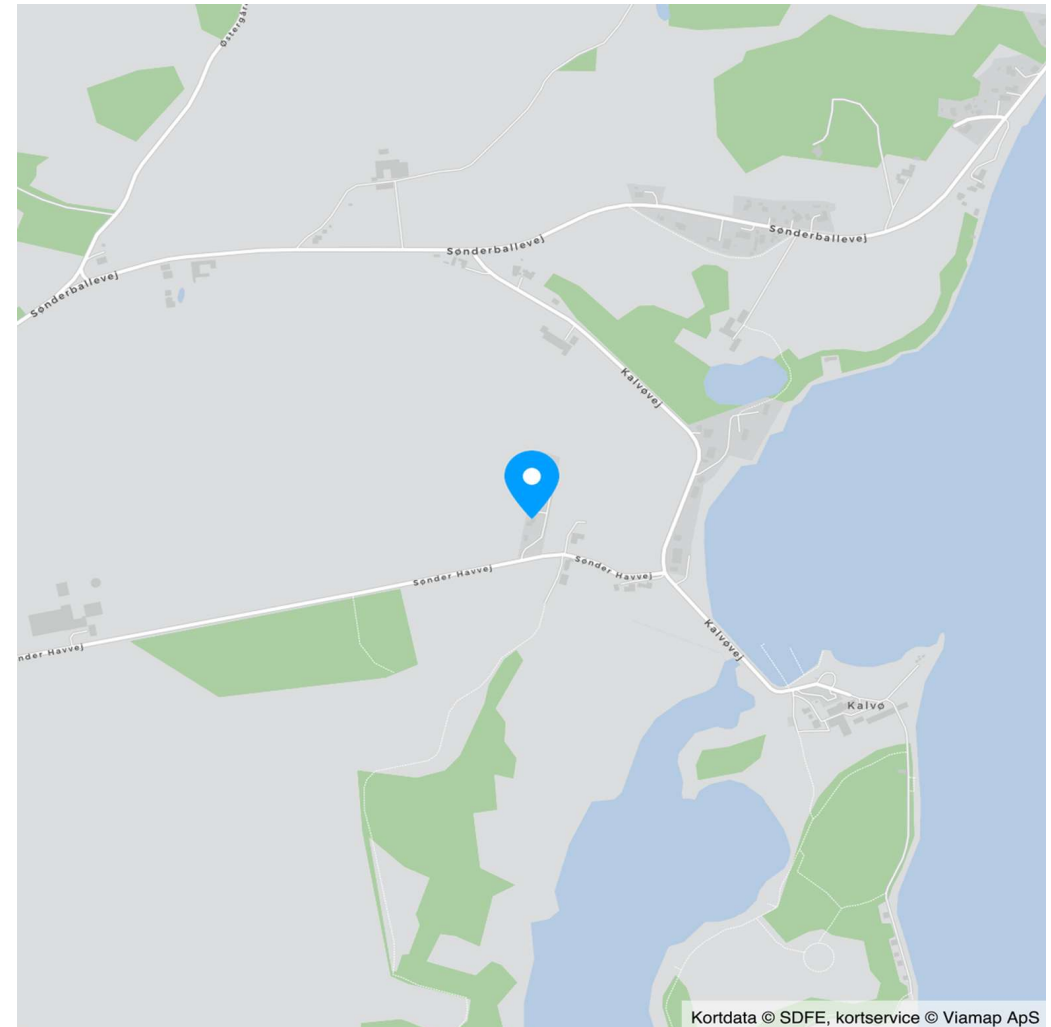
Adresse: Sønder Havvej 5, Genner Str, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: 71900056
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 15.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profilm.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Sønder Havvej 5, Genner Str, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: 71900056
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aabenraa
Matr.nr.: 821 Genner, Ø. Løgum
BFE-nr.: 8057342
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 1.319.000
Grundværdi: 585.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.055.200
Grundlag for grundskyld: 468.000

Arealer**

Grundareal: 1.803 m²
- heraf vej 491 m²
Boligareal i alt: 125 m²
Øvrige arealer:
Garage: 40 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

- Nr. 1: 02.03.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 12.12.1997 - Dok om færdselsret mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køleskab Indbygnings ovnKogepladeOpvaskemaskine Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sønder Havvej 5, Genner Str, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: 71900056
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 15.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening - områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen klassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening ligger over mindstekriterie for forurening, men inder kriteriet for kortlægning som forurenede.

Boligbeskatning:

Det forventes at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og at der pr. 1. Januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Hvilket konsekvenser ovenstående har for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den senest fastsatte vurdering og tilhørende skatteeftersynsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning.

Foreløbige vurdering for 2022

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.700 Forbrug: 1
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Sønder Havvej 5, Genner Str, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: 71900056
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 15.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.382	Kontantpris	kr.	3.499.000
Grundskyld	kr.	3.650	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Husforsikring	kr.	5.800	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
Rottebekæmpelse	kr.	75	I alt	kr.	3.529.376
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.907			

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/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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.024 md. / 228.288 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.222 md. / 182.666 år v/26,55 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Sønder Havvej 5, Genner Str, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 3.499.000

Sagsnr.: 71900056
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 15.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.812.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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