

REAL



## Terkelsbøl Bygade 62, 6360 Tinglev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>104</b>
Kontant	<b>550.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>933</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.938</b>
Byggeår	<b>1955</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **719613**

**RealMæglerne** Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. +45 22836100 / [www.realmaeglerne.dk/Aabenraa](http://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: Terkelsbøl Bygade 62, 6360 Tinglev  
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 719613  
Ejerudgift/md.: kr. 933

Dato: 08.05.2026



### 2 grunde for 1 pris!

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 m<sup>2</sup> boligareal og beliggende på to separate grunde, udgør ejendommen en samlet grundstørrelse på 1.938 m<sup>2</sup>. Her får du virkelig meget for pengene.

Huset byder på en unik mulighed for den handy køber med en vision. 104 m<sup>2</sup> 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 potentialet 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 potentialet 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. 933

Dato: 08.05.2026

---

## **2 grunde for 1 pris!**

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 potentialet 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 potentialet og begynd rejsen med at få dine boligdrømme til at gå i opfyldelse.

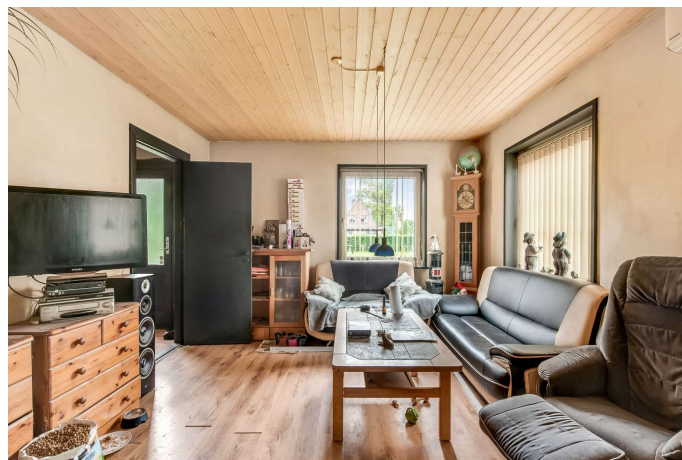
Ring til os allerede i dag for en fremvisning!



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

Sagsnr.: 719613  
Ejerudgift/md.: kr. 933

Dato: 08.05.2026



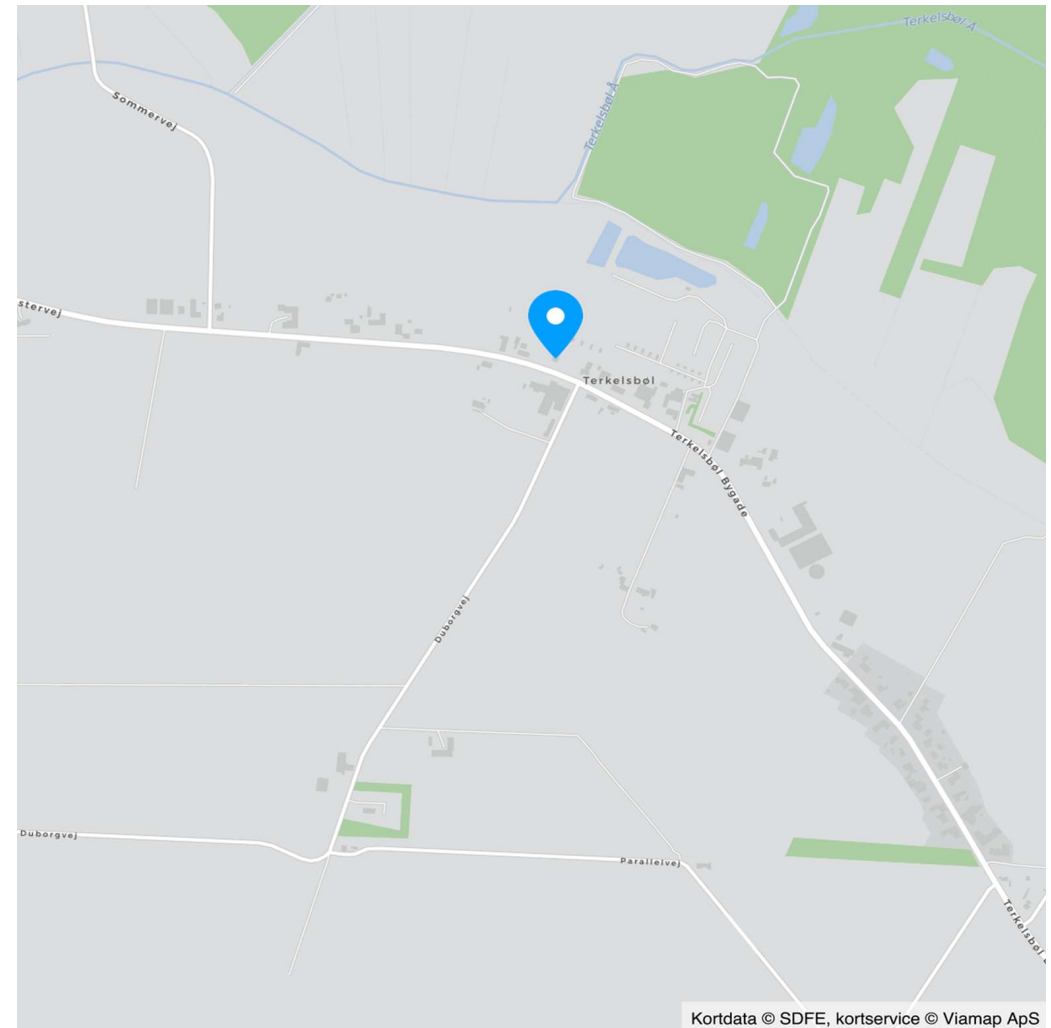
Adresse: Terkelsbøl Bygade 62, 6360 Tinglev  
Kontantpris: kr. 550.000

Sagsnr.: 719613  
Ejerudgift/md.: kr. 933

Dato: 08.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

Sagsnr.: 719613  
Ejerudgift/md.: kr. 933

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aabenraa  
Matr.nr.: 220 Terkelsbøl, Tinglev  
BFE-nr.: 7556688  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1955

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 458.400  
Grundværdi: 173.400  
Grundlag for ejd. værdiskat: 366.720  
Grundlag for grundskyld: 138.720

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.938 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 104 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 6 m<sup>2</sup>  
Udhus: 38 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 23.08.1977 - Dok om byggelinier mv, akt 5 Tinglev Se akt 46\_V-T\_683

**Planer**

Kommuneplan 4.8.007.L - Terkelsbøl  
Lokalplan

Tilbehør:

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

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.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 719613  
Ejerudgift/md.: kr. 933

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

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

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](http://www.vurderingsportalen.dk).

Ejendomsdatarapporten:

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et nitratfølsomt område. Køber opfordres til at læse mere omkring dette på [miljorportal.dk](http://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 ejendom-

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.600 Forbrug: 11.893 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
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

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke F



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

Sagsnr.: 719613  
Ejerudgift/md.: kr. 933

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.870	Kontantpris	kr.	550.000
Grundskyld	kr.	1.082	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Renovation	kr.	4.179	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.300
Skorstensfejning	kr.	728	I alt	kr.	561.450
Rottebekæmpelse	kr.	76			
Husforsikring	kr.	3.265	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.	11.200			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.078 md. / 36.940 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.462 md. / 29.542 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: 30.04.2026

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

Sagsnr.: 719613  
Ejerudgift/md.: kr. 933

Dato: 08.05.2026

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. 235.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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