

REAL



Stenderupvej 2, 8781 Stenderup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	209
Kontantpris	2.495.000	Værelser	8
Ejerudgift	2.374	Grund m2	5.709
Byggeår/ombygget	1880/1992	Energimærke	C

Sagsnr. **73701032**

RealMæglerne Carsten Andersen

Rosenvangs Alle 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. 86272739 / www.realmaeglerne.dk/højbjerg

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: Stenderupvej 2, 8781 Stenderup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 73701032
Ejerudgift/md.: kr. 2.374

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Yderst rummelig og helt indflytningsklart - og de helt rigtige hyggelige elementer, og mega rummeligt i charmerende landlig stil overalt. Dette unikke landsted tilbyder en sjælden kombination af bylivets bekvemmeligheder og landlivets ro. Beliggende centralt i byen, men alligevel omgivet af naturens skønhed, får I det bedste fra begge verdener.

Landligt lyst køkken med kæmpe bordplade til madlavning eller bagning. Her kan hele familien samles omkring madlavningen, mens den store spiseplads inviterer til lange middage og hyggelige stunder. Den åbne forbindelse mellem køkkenet og spisestuen gør det nemt at være sammen på tværs af aktiviteter.

Hyggelig spisestue og tv-stue og hertil gode værelser, bryggers og entre. naturligvis også godt prepperum i kælderen Indflytningsklar, solceller, Nemt haveanlæg, og hyggelig gårdsplads Lige midt i byen får I jeres eget landsted - lige til at flytte ind i - kom og se :-)

De lyse rum er designet med fokus på funktionalitet uden at gå på kompromis med æstetikken. Hvert værelse er en oase af komfort med rig mulighed for personlig indretning. Bryggerset er praktisk placeret tæt ved køkkenet for nem adgang til daglige gøremål.

Den rummelige lade/værksted giver plads til både hobbyprojekter eller opbevaring af større genstande. Solcelleanlægget sikrer en bæredygtig energiløsning som reducerer driftsomkostningerne betydeligt.

Udendørsområdet byder på et nemt haveanlæg samt en charmerende gårdsplads hvor man kan nyde solen eller invitere gæster til grillhygge under åben himmel.

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: Carsten Andersen

Adresse: Stenderupvej 2, 8781 Stenderup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 73701032
Ejerudgift/md.: kr. 2.374

Dato: 29.01.2026



Adresse: Stenderupvej 2, 8781 Stenderup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 73701032
Ejerudgift/md.: kr. 2.374

Dato: 29.01.2026

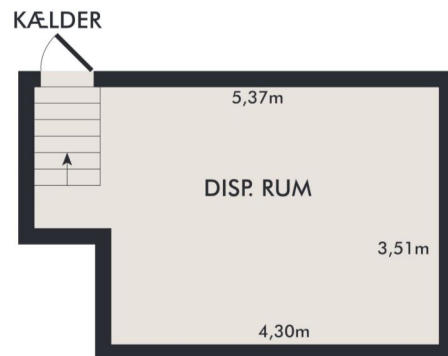


Adresse: Stenderupvej 2, 8781 Stenderup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 73701032
Ejerudgift/md.: kr. 2.374

Dato: 29.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Stenderupvej 2, 8781 Stenderup

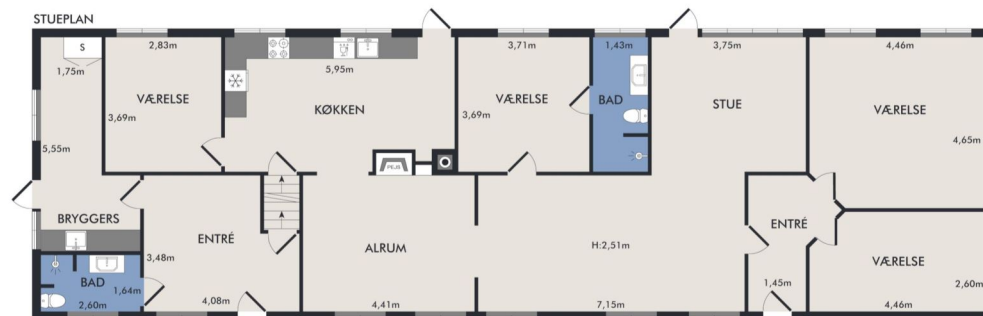
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 73701032

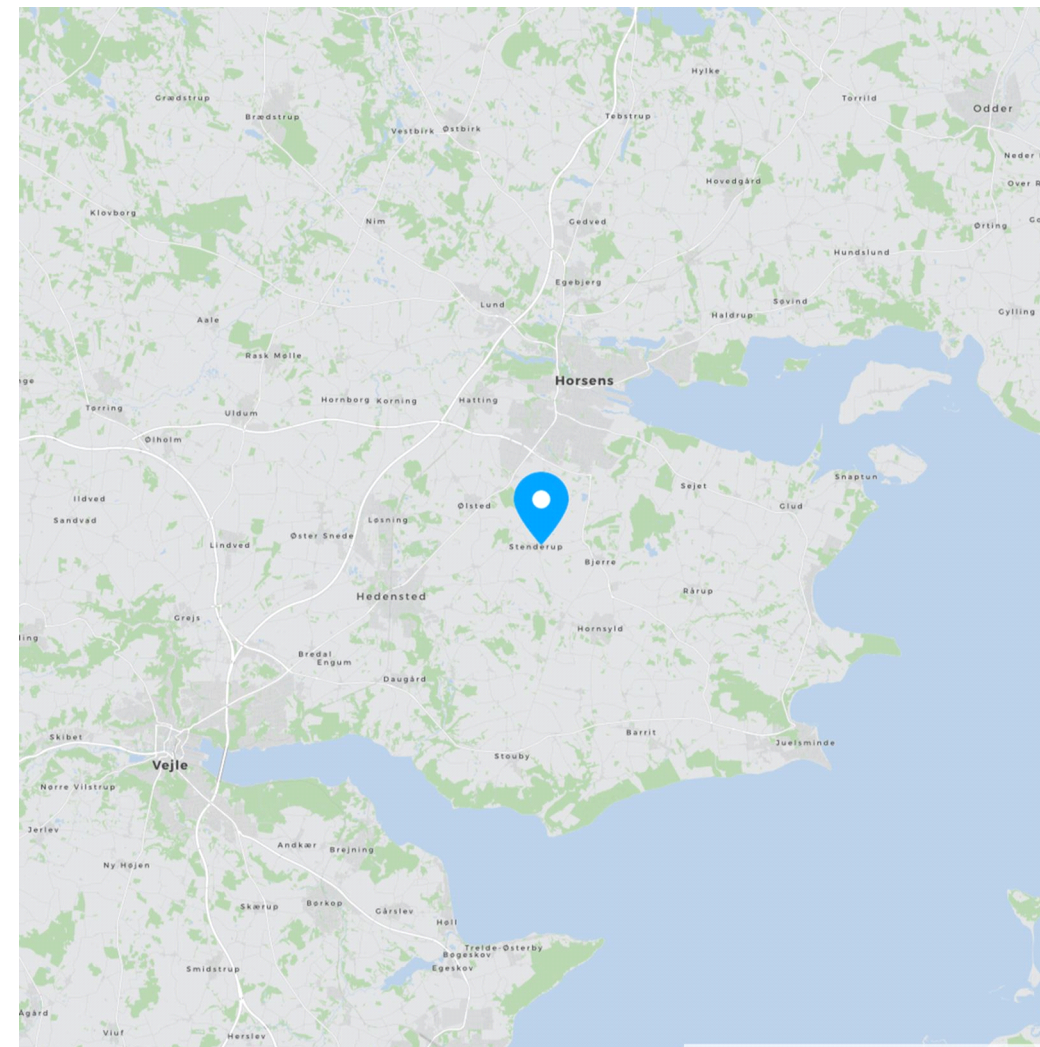
Ejerudgift/md.: kr. 2.374

Dato: 29.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Stenderupvej 2, 8781 Stenderup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 73701032
Ejerudgift/md.: kr. 2.374

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hedensted
Matr.nr.:	9 a Stenderup By, Stenderup
BFE-nr.:	9253301
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1880/1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.410.000 kr.
Grundværdi:	550.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.928.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	5.709 m ²
Boligareal i alt:	209 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	16 m ²
Udhus:	322 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. 07.03.1908 lbnr. 927997-55 Tillægstekst Dok om ret til at tage ler til
teglværksbrug på ejd mod vederlag 400 kr pr skp land mv Servituten findes ikke i
akten. Bestilles på Rigsarkivet. - Filnavn: 55_B_537
Nr. 2 lyst d. 05.10.1961 lbnr. 927999-55 Tillægstekst Dok om ret til at opgrave ler mv
Filnavn: 55_B_537

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stenderupvej 2, 8781 Stenderup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 73701032
Ejerudgift/md.: kr. 2.374

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: indtast forsikringsselskab og police nr.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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: 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 C.



Adresse: Stenderupvej 2, 8781 Stenderup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 73701032
Ejerudgift/md.: kr. 2.374

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.833	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	5.972	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	8.700	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.860	I alt	kr.	2.519.850
Rottebekæmpelse	kr.	117			

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

28.483

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.426 md./ 161.113 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.953 md./ 131.432 år v/24,50%
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: 28.01.2026
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: Stenderupvej 2, 8781 Stenderup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 73701032
Ejerudgift/md.: kr. 2.374

Dato: 29.01.2026

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

Dit personlige Team.

Ejendomsmægler:
Carsten A.
26338620

Dunia Klitgaard Haddad
Kontor Stewardesse
Mail: dkh@mailreal.dk

Luna Andersen
Salg & backoffice
Mail: la@mailreal.dk