

Baltzers Alle 8, Gassum

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**221**
Kontant	**1.450.000**	Værelser	**8**
Ejerudgift	**1.287**	Grund m^2	**782**
Byggeår/ombygget	**1968/2006**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **4722193**

RealMæglerne Klaus Larsen
Haraldsvej 60 / 8960 Randers SØ / Tlf. +45 86432933 / www.realmaeglerne.dk/randers

RealMæglerne Klaus Larsen
CVR-nr. 33013647
Haraldsvej 60 / 8960 Randers SØ
Tlf. +4586432933 / 8960@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/randers

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: Baltzers Alle 8, Gassum
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 4722193
Ejerudgift/md.: kr. 1.287

Dato: 06.11.2026



Stor familievilla med 6 værelser og 2 badeværelser.

Her er god plads til hele familien i denne fine villa som er beliggende på en rolig villavej i Gassum.

Her er følgende indretning i stueetagen: Entré/bryggers, 2 værelser, badeværelse, dejligt nyere køkken/alrum samt god vinkelstue med udgang til udestue. 1. sal som er etableret i 2006 er indrettet med stor lys repos, 4 værelser og badeværelse.

Herudover 36 m2 garage.

Gassum er en hyggelig og aktiv landsby beliggende ca. 14 kilometer nord for Randers. I byen er der både købmand, børnehave og vuggestue samt aktivitetshus. Børnene kommer i skole på Blicherskolen i Spentrup med skolebus direkte fra Gassum Kirke.

Villaen opvarmes med fjernvarme.

##

Stor familievilla med 6 værelser og 2 badeværelser.

<font face="Arial" color="#010101" size="2">Her er god plads til hele familien i denne

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: Klaus Larsen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klaus Larsen
CVR-nr. 33013647
Haraldsvej 60 / 8960 Randers SØ
Tlf. +4586432933 / 8960@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/randers

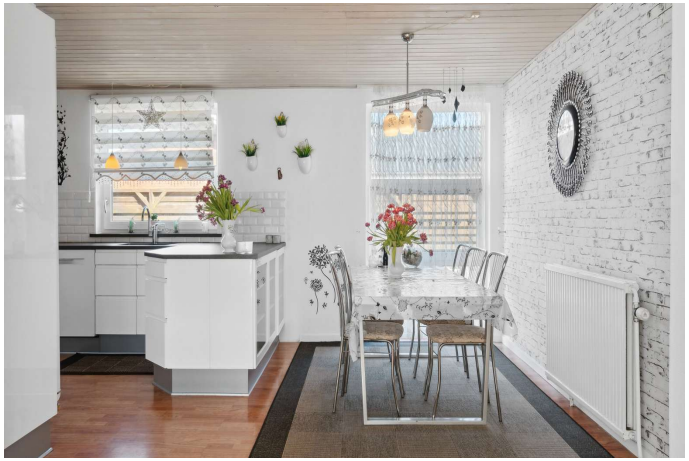
Adresse: Baltzers Alle 8, Gassum
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 4722193
Ejerudgift/md.: kr. 1.287

Dato: 06.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klaus Larsen
CVR-nr. 33013647
Haraldsvej 60 / 8960 Randers SØ
Tlf. +4586432933 / 8960@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/randers

Adresse: Baltzers Alle 8, Gassum
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 4722193
Ejerudgift/md.: kr. 1.287

Dato: 06.11.2026







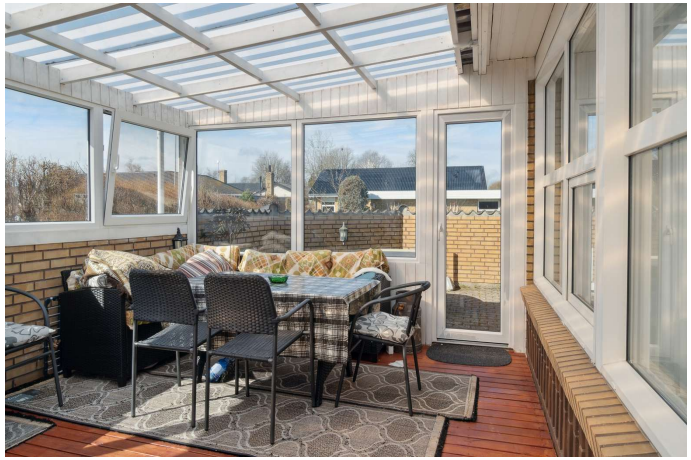

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klaus Larsen
CVR-nr. 33013647
Haraldsvej 60 / 8960 Randers SØ
Tlf. +4586432933 / 8960@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/randers

Adresse: Baltzers Alle 8, Gassum
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 4722193
Ejerudgift/md.: kr. 1.287

Dato: 06.11.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klaus Larsen
CVR-nr. 33013647
Haraldsvej 60 / 8960 Randers SØ
Tlf. +4586432933 / 8960@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/randers

Adresse: Baltzers Alle 8, Gassum
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 4722193
Ejerudgift/md.: kr. 1.287

Dato: 06.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klaus Larsen
CVR-nr. 33013647
Haraldsvej 60 / 8960 Randers SØ
Tlf. +4586432933 / 8960@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/randers

Adresse: Baltzers Alle 8, Gassum
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 4722193
Ejerudgift/md.: kr. 1.287

Dato: 06.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Randers
Matr.nr.:	2ao Gassum By, Gassum
BFE-nr.:	4088483
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1968/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2020
Ejendomsværdi:	1.300.000
Grundværdi:	262.200
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.040.000
Grundlag for grundskyld:	209.760

Arealer**

Grundareal:	782 m^2
Boligareal i alt:	221 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	22 m^2
Garage:	36 m^2

** 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.

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

De på ejendommen værende hårde/hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 09.10.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod fabriksvirksomhed mv
- Nr. 2: 28.08.1995 - Dok om vedblivelsespligt til kraftvarmeværk

Planer
Kommuneplan 4.05.BE.1 - Gassum By

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klaus Larsen
CVR-nr. 33013647
Haraldsvej 60 / 8960 Randers SØ
Tlf. +4586432933 / 8960@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/randers

Adresse: Baltzers Alle 8, Gassum
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 4722193
Ejerudgift/md.: kr. 1.287

Dato: 06.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 21.900 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2023
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug til fjernvarme udgjorde ca. kr. 15.000,00.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klaus Larsen
CVR-nr. 33013647
Haraldsvej 60 / 8960 Randers SØ
Tlf. +4586432933 / 8960@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/randers

Adresse: Baltzers Alle 8, Gassum
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 4722193
Ejerudgift/md.: kr. 1.287

Dato: 06.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.304
Grundskyld	kr.	2.916
Renovation	kr.	1.388
Genbrugspladser	kr.	825
Rottebekæmpelse	kr.	150
Indsamlingsord. genbrug	kr.	863
Husforsikring	kr.	4.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.446

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.450.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	1.468.050

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.

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.175 md. / 98.104 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.521 md. / 78.257 år v/26,89 %
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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Klaus Larsen
CVR-nr. 33013647
Haraldsvej 60 / 8960 Randers SØ
Tlf. +4586432933 / 8960@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/randers

Adresse: Baltzers Alle 8, Gassum Kontantpris: kr. 1.450.000	Sagsnr.: 4722193 Ejerudgift/md.: kr. 1.287	Dato: 06.11.2026

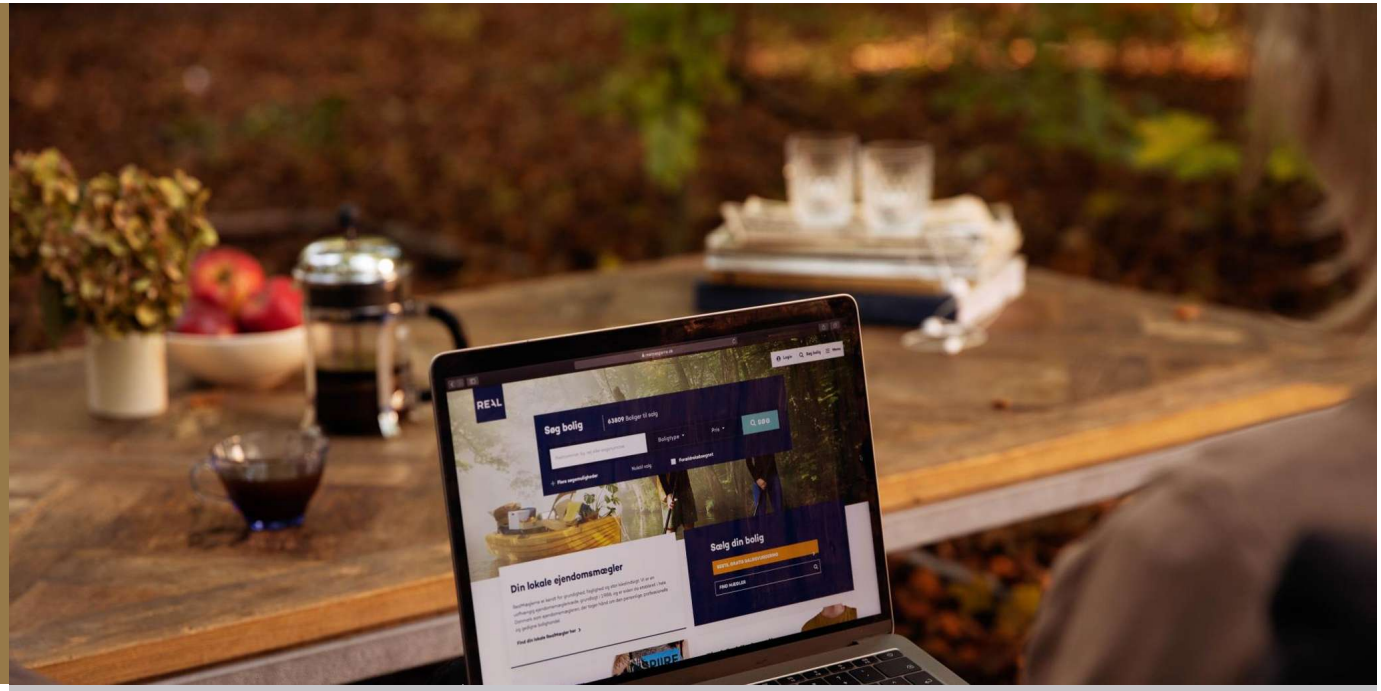
Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises 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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 1.165.000 Nr. 4: hovedstol kr. 250.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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