

Vesterkærvej 20, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**206**
Kontant	**1.590.000**	Erhverv m^2	**30**
Ejerudgift	**1.839**	Grund m^2	**1.134**
Byggeår/ombygget	**2019/2000**	Energimærke	**A2015 - D**

Sagsnr. **478186**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. +45 28745283 / www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

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: Vesterkærvej 20, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.590.000
Sagsnr.: 478186
Ejerudgift/md.: kr. 1.839
Dato: 25.11.2026



I rolige og idylliske omgivelser i Hennebjerg ikke langt fra Blåbjerg Plantage, Vesterhavet og Nr. Nebel ligger denne hyggelige stråtækte bolig. Rent faktisk består ejendommen af hele to bebyggelser, idet der er lavet en god og meget anvendelig selvstændig værelsesfløj.

For den rette køber har ejendommen et hav af anvendelsesmuligheder: Den kan naturligvis anvendes helt privat og er dermed optimal for den pladskrævende familie med halvvoksne teenagebørn. Med sin gode beliggenhed midt i naturen og turismelandskabet kan ejendommen dog ligeledes anvendes til liberalt erhverv, hvor man enten kan bruge de gode bygninger til bed-and-breakfast, kontor, salg af keramik og lignende. Det er kun fantasien, der sætter begrænsninger i den retning.

Selve hovedhuset er en gulmalet og pudset stråtækt ejendom med udnyttet tagetage. Ejendommen har entré med adgang til første sal samt stor stue, hyggeligt køkken/alrum, stor udestue, grovkøkken/bryggers samt værelse og badeværelse. På tagetagen er der to gode værelser.

Sælger har i sin ejertid ladet en selvstændig bebyggelse opføre ved siden af selve hovedhuset. Denne bygning er et længehus, som er opført i træ. Længehuset indeholder en overdækket terrasse med adgang til depot samt fuldt godkendt beboelse med tre gode værelser samt badeværelse.

Det sorte længehus opvarmes med luft-til-vand varmepumpe, medens det oprindelige hus opvarmes med luft-luft-varmepumpe og brændeovn.

En fin ejendom, hvis murstensværdi er langt højere end udbudsprisen.

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: Erling Nielsen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vesterkærvej 20, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.590.000

Sagsnr.: 478186
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 25.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vesterkærvej 20, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.590.000

Sagsnr.: 478186
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 25.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vesterkærvej 20, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.590.000

Sagsnr.: 478186
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 25.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vesterkærvej 20, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.590.000

Sagsnr.: 478186
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 25.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vesterkærvej 20, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.590.000

Sagsnr.: 478186
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 25.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vesterkærvej 20, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.590.000

Sagsnr.: 478186
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 25.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Varde
Matr.nr.:	10l Hennebjerg By, Henne
BFE-nr.:	5090061
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2019/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2023
Ejendomsværdi:	755.000
Grundværdi:	236.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	604.000
Grundlag for grundskyld:	188.800

Arealer**

Grundareal:	1.134 m²
Boligareal i alt:	206 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus	143 m²
- heraf Anneks i tilknytning til helårsbolig	63 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udestue el. lign.:	15 m²
Erhvervsareal:	30 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
Ingen

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vesterkærvej 20, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.590.000

Sagsnr.: 478186
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 25.11.2026

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: Der henvises til forsikringspolice.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.000 Forbrug: 11.356 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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 A2015 - D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld
Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vesterkærvej 20, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.590.000

Sagsnr.: 478186
Ejerudgift/md.: kr. 1.839

Dato: 25.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.080
Grundskyld	kr.	3.342
Skorstensfejning	kr.	3.217
Rottebekæmpelse	kr.	123
Renovation, anslået	kr.	3.200
Husforsikring	kr.	9.111
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.073

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.590.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
I alt	kr.	1.601.450

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.971 md. / 107.657 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.213 md. / 86.556 år v/26,05 %
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 Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vesterkærvej 20, Hennebjerg, 6830 Nørre Nebel Kontantpris: kr. 1.590.000	Sagsnr.: 478186 Ejerudgift/md.: kr. 1.839	Dato: 25.11.2026

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: Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

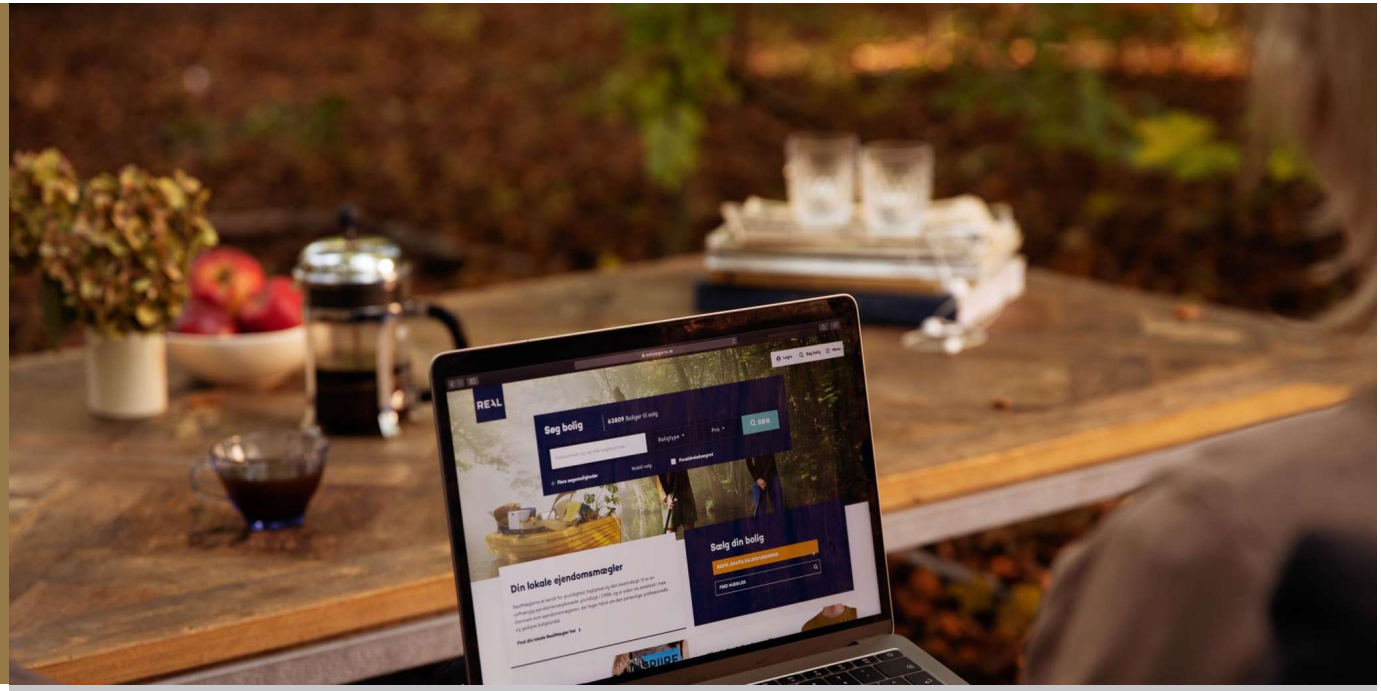
Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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