

REAL



Veddem Hovedgade 22, Veddem, 9560 Hadsund

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	110
Kontantpris	395.000	Værelser	4
Ejerudgift	978	Grund m2	365
Byggear	1903	Energimærke	C

Sagsnr. **47425197**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

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: Veddum Hovedgade 22, Veddum, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 47425197
Ejerudgift/md.: kr. 978

Dato: 13.04.2026



Beskrivelse:

På Veddum Hovedgade 22 finder du denne klassiske og velindrettede villa, beliggende centralt i Veddum med kort afstand til både hverdagens fornødenheder og naturskønne omgivelser. Her får du en bolig med en god, funktionel planløsning og masser af potentiale.

Stueplan byder på en rummelig stue med plads til både opholds- og spiseafdeling. Det store vinduesparti giver et behageligt lysindfald og skaber en indbydende atmosfære. Køkkenet er funktionelt indrettet med god arbejdsplads og mulighed for at sætte sit eget præg. Derudover rummer stueplan entré, gang, badeværelse samt adgang til disponibelt rum og carport.

På førstesalen findes repos samt flere gode værelser, som kan anvendes som soveværelser, børneværelser, kontor eller hobbyrum. Indretningen giver fleksible muligheder for både den lille familie, førstegangskøber eller parret, der ønsker ekstra plads.

Ejendommen ligger på en overskuelig grund med mulighed for hyggelige uderum, terrasse og have. Her er der plads til både afslapning og udeliv i rolige omgivelser.

Alt i alt en bolig med en fornuftig planløsning og et solidt udgangspunkt – perfekt for dig, der ønsker en bolig med potentiale i et lokalsamfund tæt på Hadsund.

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: Christian Andersen



Adresse: Veddum Hovedgade 22, Veddum, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 47425197
Ejerudgift/md.: kr. 978

Dato: 13.04.2026



Facade



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Veddum Hovedgade 22, Veddum, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 47425197
Ejerudgift/md.: kr. 978

Dato: 13.04.2026



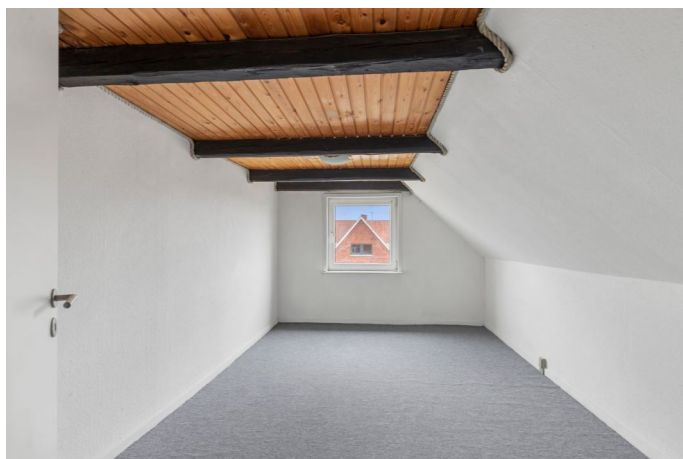
Køkken



Badeværelse



Værelse



Værelse



Værelse 1



Gang



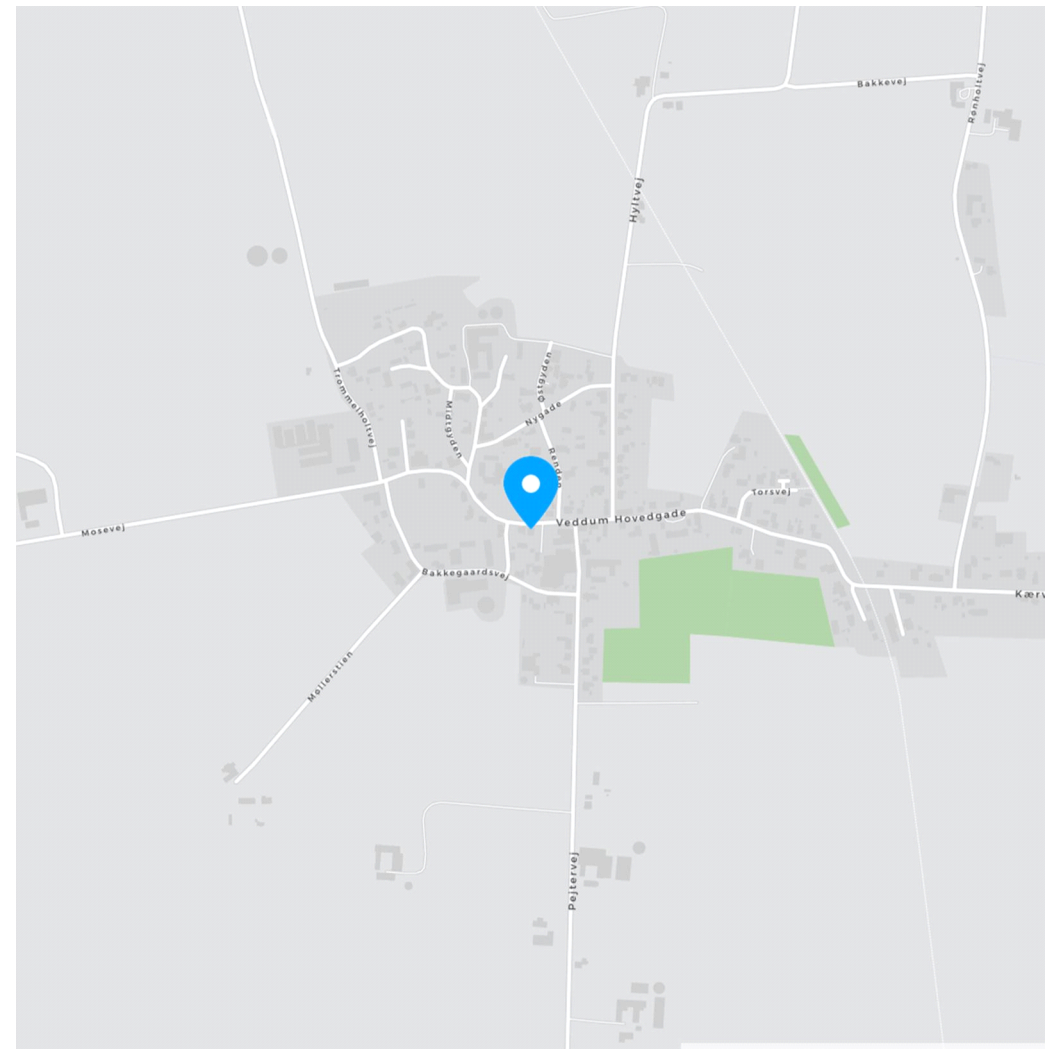
Adresse: Veddum Hovedgade 22, Veddum, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 47425197
Ejerudgift/md.: kr. 978

Dato: 13.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Veddam Hovedgade 22, Veddam, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 47425197
Ejerudgift/md.: kr. 978

Dato: 13.04.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Mariagerfjord
Matr.nr.: 24 n Veddam By, Skelund m.fl.
BFE-nr.: 3349501
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1903

Arealer*

Grundareal: 365 m²
Boligareal i alt: 110 m²
- heraf udnyttet tagetage: 20 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 16 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.12.2014 lbnr. 1005892198 Filnavn:
f96f3e7b-44ea-4890-9fbb-84fff6b9da08

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 330.000 kr.
Grundværdi: 71.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 264.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 56.800 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Veddum Hovedgade 22, Veddum, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 47425197
Ejerudgift/md.: kr. 978

Dato: 13.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Anslået præmie

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptillingens 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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til Mariagerfjord kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (endelig 2022 vurdering foreligger):

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Olietank:

Ifølge BBR-meddelelsen forefindes der en allerede aflændet olietank på grunden.



Adresse: Veddum Hovedgade 22, Veddum, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 47425197
Ejerudgift/md.: kr. 978

Dato: 13.04.2026



Adresse: Veddam Hovedgade 22, Veddam, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 47425197
Ejerudgift/md.: kr. 978

Dato: 13.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.346	Kontantpris/udbetaling	kr.	395.000
Grundskyld	kr.	892	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	250	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Anslået renovation	kr.	3.750	I alt	kr.	404.875
Anslået forsikring	kr.	5.500			
Ejerudgift i alt 1 år		11.738			

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/nettoydelelse 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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.146 md./ 25.755 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.731 md./ 20.767 år v/25,70%
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: 15.02.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Veddum Hovedgade 22, Veddum, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 47425197
Ejerudgift/md.: kr. 978

Dato: 13.04.2026

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

RealMæglerne - Vi er lokale

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom