



REAL

Nøddelunden 43, 5580 Nørre Aaby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	200
Kontantpris	2.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.578	Grund m2	957
Byggear	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **529-1451**

RealMæglerne Middelfart

Østergade 16 / 5500 Middelfart / Tlf. 71995500 / www.realmaeglerne.dk/5500

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: Nøddelunden 43, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 529-1451
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar etplansvilla med kort afstand til alle dagligdagsfaciliteter

Der er velholdte ejendomme - og så er der Nøddelunden 43. Ejendommen fremstår i helt exceptionelt flot stand og med mange gode forbedringer foretaget i løbet af sælgers ejertid. Indretningen af ejendommens 200m² bolig byder på intet mindre end 5 gode værelser, 2 badeværelser, køkken-/alrum og dejlig, lys stue. Perfekte rammer til den pladskrævende familie.

Villaens indretning:

Adgang til boligen via rummeligt bryggers - her er masser af god skabs- og bordplads. Fordelingsgang, hvorfra der er adgang til 3 regulære værelser, soveværelse (direkte adgang mellem soveværelse og det ene værelse, som p.t. anvendes som walk-in closet) samt stort badeværelse med vask i arrangement, bruseniche, badekar og klinkegulv ilagt varme.

Køkken i åben forbindelse med alrum. Køkkenelementer fra 2008. Fra alrummet er der udgang til stor fliseterrasse.

Stor, lys stue med trægulv.

Det store køkken-/alrum i åben forbindelse med stuen skaber tilsammen et helt fantastisk & rummeligt miljø.

Tillige entré med adgang til badeværelse med bruseniche og klinkegulv ilagt varme. Yderligere et regulært værelse.

Til ejendommen hører carport med adgang til stort, isoleret værksted. Herudover redskabsskur.

Haven er smukt anlagt med flere blomsterbede. Overkommelig størrelse plæne.

Langs hele ejendommens sydside er der udlagt stor fliseterrasse med fremragende forhold, hvad end man søger sol eller skygge & læ.

Indflytningsklar etplansvilla i efterspurgt kvarter i Nørre Aaby.

Velkommen til Nøddelunden 43.

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: Casper Krap Jespersen

Adresse: Nøddelunden 43, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 529-1451
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 05.12.2025



Adresse: Nøddelunden 43, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 529-1451
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 05.12.2025



Adresse: Nøddelunden 43, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 529-1451
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 05.12.2025



Adresse: Nøddelunden 43, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 529-1451
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 05.12.2025



Adresse: Nøddelunden 43, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 529-1451
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 05.12.2025



Adresse: Nøddelunden 43, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 529-1451
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 05.12.2025



Adresse: Nøddelunden 43, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 529-1451
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 05.12.2025



Adresse: Nøddelunden 43, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 529-1451
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 05.12.2025





Adresse: Nøddelunden 43, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 529-1451
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Middelfart
Matr.nr.:	8 eb Nr. Aaby By, Nr. Aaby
BFE-nr.:	3003889
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.705.000 kr.
Grundværdi:	403.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.364.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	322.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	957 m ²
Boligareal i alt:	200 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	53 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033
Forslag til Kommuneplan 2025 - 2037
B.05.01 - Margaardvej
Plan- og bæredygtighedsstrategi 2023

Lokalplan:

68 - Nøddelunden

Spildevandsplan:

101.31 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
101.12 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Varmedeforsyning:

Nr Aaby FJV, By - Fjernvarme

Varmedeforsyning (forbud):

Elvarme.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.09.2002 lbnr. 13984-40 Tillægstekst Lokalplan nr. 68 Filnavn:
40_R_174

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn af mrk. Siemens, kogeplade af mrk. Siemens, emhætte af mrk. Gorenje, opvaskemaskine af mrk. Siemens samt integreret køleskab.

Faste skabe og eventuelle faste tæpper som beset.

Følgende løsøre medfølger ikke: Vaskemaskine & tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nøddelunden 43, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 529-1451
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Concordia Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen jf. police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.200 Forbrug: 22.170,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årlige varmekonsum kr. **14.969,95**

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Offentlig ejendomsvurdering 2020:

Ejendomsværdi: Kr. 1.616.000
Grundværdi: Kr. 340.000

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 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.

Nedgravet olietank:

Der forefindes en nedgravet olietank på ejendommen. Tanken er tømt for restindhold & opfyldt med ovntørret sand af professionelt firma.
Dokumentation for korrekt håndtering heraf foreligger.

Afviigelser fra BBR

Følgende ejendom fremgår ikke af BBR: Skur på 10m² - bygning C jf. tilstandsrapporten.



Adresse: Nøddelunden 43, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 529-1451
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.956	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	2.192	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.563
Husforsikring	kr.	5.238	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	4.360	I alt	kr.	2.220.613
Rottebekæmpelse	kr.	184			

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

18.930

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.596 md./ 139.153 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.366 md./ 112.396 år v/26,70%
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: 05.12.2025
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: Nøddelunden 43, 5580 Nørre Aaby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 529-1451
Ejerudgift/md.: kr. 1.578

Dato: 05.12.2025

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:

Ingen

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
Nordea kredit/2% Obligationslån	Obligationslån	530.105	530.105	522.426	DKK	2	57.271	11,50	2,87			Nej	

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

Velkommen til RealMæglerne Middelfart

En lokalt forankret ejendomsmægler, som varetager vurderinger og salg af ejendomme i hele Middelfart Kommune.

Kend din lokale RealMægler

Hos RealMæglerne Middelfart er vi alle uddannede Ejendomsmæglere og medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening (MDE).

Vi er alle bosatte og lokalkendte i Middelfart Kommune. Vi elsker vores arbejde, vores by og det at hjælpe købere og sælgere sammen om den gode handel.