

REAL



Sømosevej 13, Langå, 5874 Hesselager

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	282
Kontantpris	3.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.329	Grund m2	9.694
Byggeår/ombygget	1879/2010	Energimærke	A2010

Sagsnr. **523-3987**

RealMæglerne Sydfyn

Ejendomsmægler Søren Holst & Co. ApS / Vestergade 30A / 5700 Svendborg / Tlf. 63633636 / www.realmaeglerne.dk/sydfyn

Salgsopstilling

Formulærens 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: Sømosevej 13, Langå, 5874 Hesselager
Kontantpris: 3.195.000

Sagsnr.: 523-3987
Ejerudgift/md.: 2.329

Dato: 03.12.2021



Beskrivelse:

Vil du bo i en pragtfuld moderniseret ejendom her i dejlige, landlige omgivelser mellem Nyborg og Svendborg, har du muligheden nu. Ejendommen består af et 282 m² stuehus, som er blevet udvidet og gennemgribende istandsat, og herudover får I et udhusareal på omkring 450 m², hvor der er plads til heste, liberalt erhverv samt diverse kreative projekter. Grunden tæller 9.694 m², hvoraf en stor del er indhegnede hestefolde. Der er ligeledes en gårdsplads og en have med en 20.000 liters saltvandspool til de lune sommerdage.

Ejendommen ligger smukt omkranset af åbne marker, og kun 30 meter væk er der skolebus til nabobyen Frørup. Der er også kun ca. 2 km. til Hesselager, hvor der blandt andet er en velassorteret Meny, og mens køreturen til Svendborg tager 20 minutter, kan turen til Nyborg klares på et kvarter. 3 km til badestrand.

Inden vi ser nærmere på stuehuset, fortjener udhusbygningerne en nærmere introduktion. I får nemlig en stor stålhal/lade, hvor loftsetagen har et rum (ikke reg. på BBR), der oplagt kan bruges som kontor. I det andet store udhus er der en hestestald med to bokse, og herudover får I et fint værksted samt en carport. Der er desuden en lade til halm og brænde.

Stuehuset byder på et flot miks af rustik charme og moderne komfort, og i 2012 blev der lavet en tilbygning med stue, køkken samt bryggers og badeværelse. Umiddelbart efter blev den resterende del af huset gennemgribende istandsat såvel udvendigt som indvendigt. Der er blandt andet nyere døre, vinduer og tag, og på tilbygningen er taget fra 2021. Huset har desuden en glimrende akustik samt IHC-anlæg, og der er indlagt gulvvarme på begge etager. I stuen, hvor der er loft til kip og brændeovn, er der i øvrigt massive Douglas-plankegulve. Udover den flotte opholdsafdeling får I hele fem værelser, og samtidig er det en fordel, at der er to badeværelser.

Vil I vide mere om de skønne rammer her på Sømosevej 13? Så giv os et kald allerede i dag.

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: Søren Holst

Adresse: Sømosevej 13, Langå, 5874 Hesselager
Kontantpris: 3.195.000

Sagsnr.: 523-3987
Ejerudgift/md.: 2.329

Dato: 03.12.2021



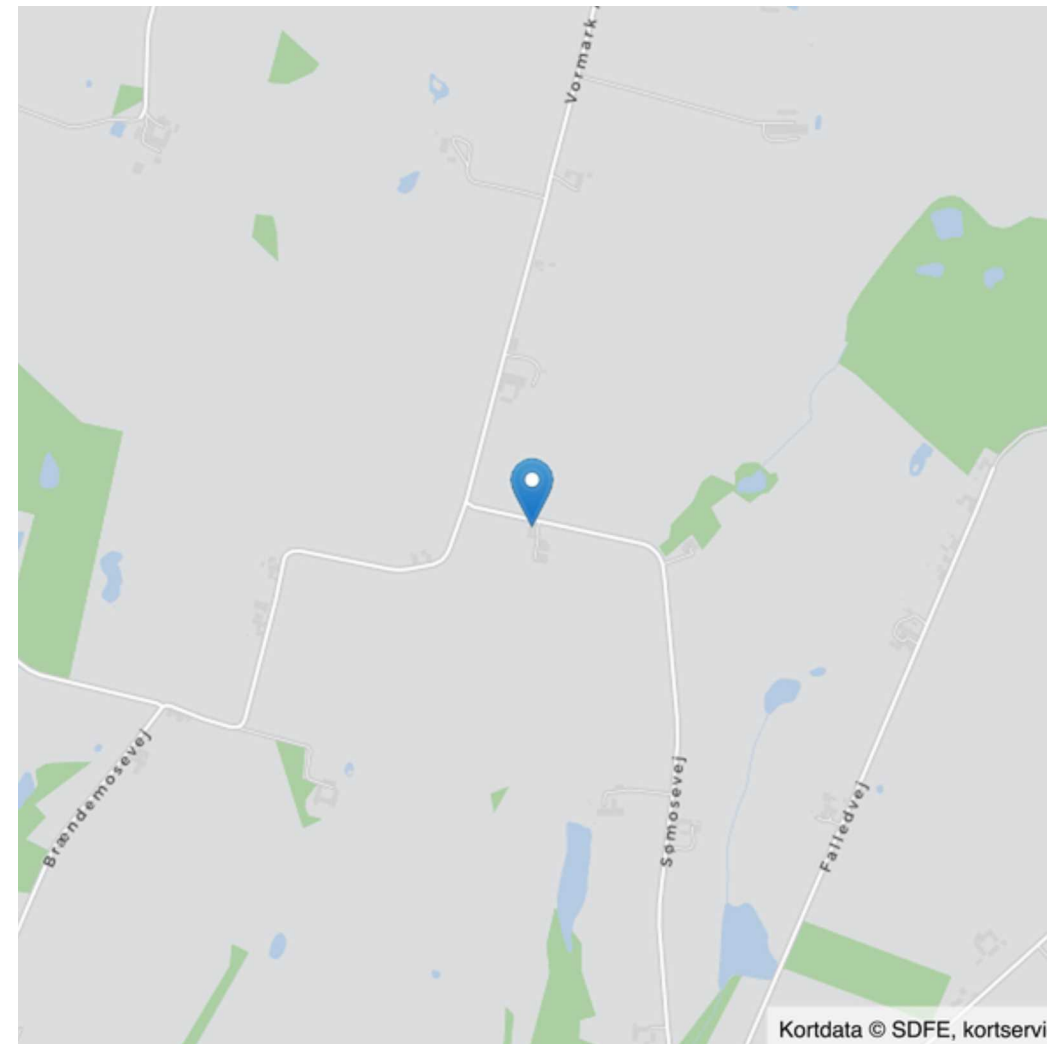
Adresse: Sømosevej 13, Langå, 5874 Hesselager
Kontantpris: 3.195.000

Sagsnr.: 523-3987
Ejerudgift/md.: 2.329

Dato: 03.12.2021



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Sømoosevej 13, Langå, 5874 Hesselager
Kontantpris: 3.195.000

Sagsnr.: 523-3987
Ejerudgift/md.: 2.329

Dato: 03.12.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: Ejendomsvurderingen
Kommune: Nyborg
Matr.nr.: 23 i Langå By, Langå
BFE-nr.: 100006082
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Minirensanlæg New-Line 5PE
Varmeinstallation: Jordvarme
Opført/ombygget år: 1879/2010

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2020
Offentlig ejendomsværdi: 1.500.000 kr.
Heraf grundværdi: 216.600 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.000.000 kr.
Grundskatteloftværdi: 230.500 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 9.694 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal: 224 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 282 m²
Andre bygninger: 450 m²
- heraf Udhus 224 m²
- heraf Udhus 126 m²
- heraf Stald 100 m²

Bygningsareal ifølge BBR-ejermeddelelse
- af dato: 22.10.2021

Grundejerforeningsforhold

Sikkerhed til grf.: Ingen
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan 17, Kommuneplanforslag 21, Planstrategi, omfattet af område med drikkevandsinteresser

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte Gorenje, Induktionskogeplade Gorenje, Ovn Gorenje, damp/alm ovn, Opvaskemaskine Siemens, Indbygget køleskab Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sømosevej 13, Langå, 5874 Hesselager
Kontantpris: 3.195.000

Sagsnr.: 523-3987
Ejerudgift/md.: 2.329

Dato: 03.12.2021

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Købstædernes forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Nuværende præmie kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.600 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2010.

Adresse: Sømosevej 13, Langå, 5874 Hesselager
Kontantpris: 3.195.000

Sagsnr.: 523-3987
Ejerudgift/md.: 2.329

Dato: 03.12.2021

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	6.028	Kontantpris/udbetaling	3.195.000
Husforsikring	8.582	Halv ejerskifteforsikringspræmie	16.620
Ejendomsværdiskat	9.200	Tinglysningsafgift af skødet	20.950
Renovation	2.466	I alt	3.232.570
Skorstensfejning	356		
Andre offentlige udgifter	178	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt	
Minirensaanlæg	1.138	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	27.948		

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.734 md./ 164.807 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.716 md./ 140.596 år v/27,40%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.11.2021

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Sømoosevej 13, Langå, 5874 Hesselager
Kontantpris: 3.195.000

Sagsnr.: 523-3987
Ejerudgift/md.: 2.329

Dato: 03.12.2021

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/ Cita	Obligationslån	882.245	882.245	892.055	DKK	-0,09	5.291	26,25	0,34			Nej	
Totalkredit/ Cita	Obligationslån	901.484	901.484	904.103	DKK	-0,23	13.315	28,00	0,98			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

Hos os får du ét stykke med Sydfyn...
Vi giver dig en personlig bolighandel
- kom ind og få en reel boligsnak.

Ingen kender markedet på Sydfyn bedre end os.
Vi formidler alle typer af fast ejendom: Villa, lejlighed, rækkehus, fritidsejendomme m.m.

Vi bygger bro mellem køber og sælger - kontakt os og se hvad du kan få ud af en bolighandel.