



REAL

Varnæs Søndergade 12, Varnæs, 6200 Aabenraa

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	60
Kontantpris	250.000	Værelser	2
Ejerudgift	651	Grund m2	590
Byggear	1890	Energimærke	G

Sagsnr. **719872**

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. 22836100 / www.realmaeglerne.dk/Aabenraa

Salgsopstilling

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS
CVR-nr. 38490303
Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa
Tlf. 22836100 / aabenraa@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/Aabenraa

REAL

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: Varnæs Søndergade 12, Varnæs, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: 719872
Ejerudgift/md.: kr. 651

Dato: 11.11.2025



Beskrivelse:

Dette fine lille hus, der passer perfekt til den enlige eller til udlejning, ligger lidt tilbagetrukket fra hovedvejen i den lille by Varnæs, nogenlunde centralt mellem Aabenraa og Sønderborg. Der er en skole i byen og indkøb kan foretages i enten Bovrup eller Felsted.

Bygningen der er opført i 1890 fremstår i nogenlunde god stand såvel som inde, og man kan sagtens bo i den som den er.

Varnæs er en by på halvøen Sundevad i Sønderjylland. Der er 300 m til Varnæs Skole, hvor man kan gå i skole til og med 6. klasse. Byerne Varnæs og Bovrup er i dag forbundet af en sti, kaldet "Navlestrengen", som forbinder Børnehaven Regnbuen i Bovrup med skolen i Varnæs. Der er ca. 3 km ned til Aabenraa Fjord hvor du finder en helt upåklagelig fantastisk natur. Hvis man vil til stranden kan man enten tage til Varnæsvig, hvor der er en badebro, og hvor der arbejdes på at få lavet et stenrev, der skal fungere som læmole til glæde for bådejere og de badende gæster. Derudover byder området også på store skovområder der er ideel for de der elsker at gå en tur i skoven eller hoppe på cyklen.

Indretningen byder på lille entré, stue, værelse, pænt køkken, baggang og fint badeværelse med bruser, klinkegulv og plads til vaskemaskine.

Til boligen hører have udlagt til græs og frugttræer, og desuden findes et fint træskur i haven.

Som sagt så er boligen ganske ideel til den enlige eller som investeringsobjekt til udlejning.

Bestil en fremvisning på tlf. 2283 6100 eller mail: aabenraa@mailreal.dk

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: Ejendomsmægler og indehaver Randi Jørgensen

Adresse: Varnæs Søndergade 12, Varnæs, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: 719872
Ejerudgift/md.: kr. 651

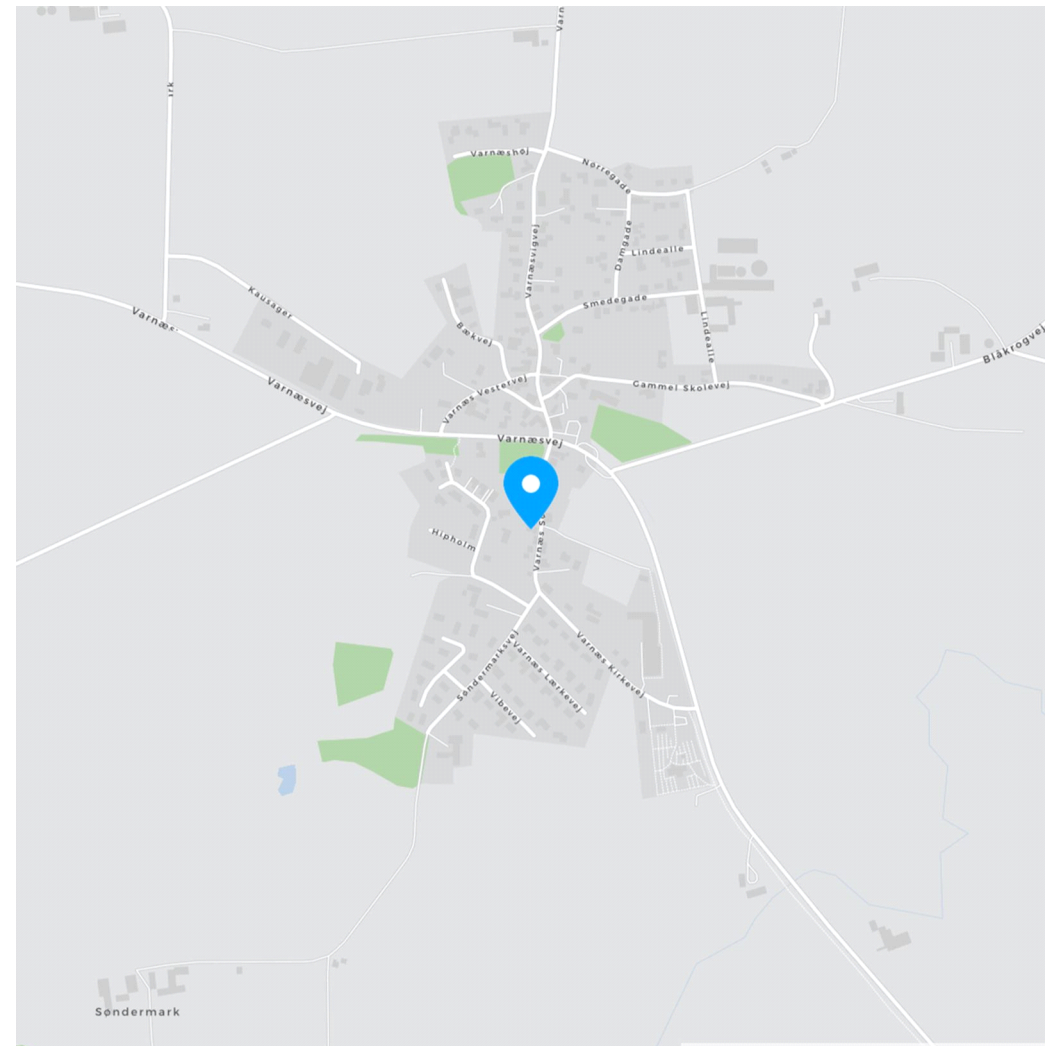
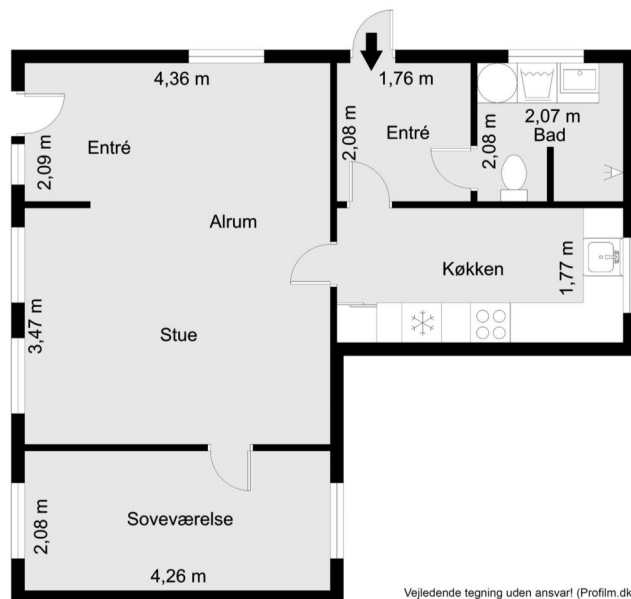
Dato: 11.11.2025



Adresse: Varnæs Søndergade 12, Varnæs, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: 719872
Ejerudgift/md.: kr. 651

Dato: 11.11.2025





Adresse: Varnæs Søndergade 12, Varnæs, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: 719872
Ejerudgift/md.: kr. 651

Dato: 11.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aabenraa
Matr.nr.:	111 Varnæs Ejerlav, Varnæs
BFE-nr.:	5274756
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe - Luft til luft
Opført/ombygget år:	1890

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	266.000 kr.
Grundværdi:	104.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	212.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	590 m ²
Boligareal i alt:	60 m ²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 08.10.1986 lbnr. 8848-44 Tillægstekst Dok om boligret for Christine J.Larsen, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Se akt
Nr. 2 lyst d. 07.02.2003 lbnr. 1571-44 Tillægstekst Vedligeholdelsespligt medrørende færdselsret lyst d.d. på matr.nr. 96 Varnæs.

Planer for ejendommen:

- Lokalplan, boligområde/Varnæs 13-05
- Kommuneplan 2015-2026
- Kommuneplan 2025, forslag
- Spildevandsplaner, Kloakopland SVa01.1
- Spildevandsplaner, Kloakopland SVa05

Der henvises til ejendomsdatarapporten, OIS, Arwos og påbud om separat kloakring fra Aabenraa Kommune.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur: Gram
Emhætte: Ukendt
Køleskab: Hoover

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Varnæs Søndergade 12, Varnæs, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: 719872
Ejerudgift/md.: kr. 651

Dato: 11.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.000 Forbrug: 13.720,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe - Luft til luft
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke G.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Deponering:

Ved udarbejdelse af købsaftale i forbindelse med en kontant handel bemærkes det, at den kontante deponering kan udgøre helt op til kr. 200.000,-

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 opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Lettere forurennet:

Ejendommen er beliggende i et område, der er områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Afviigelser i BBR-Ejermmeddelelsen:

Køber er gjort bekendt med at boligarealet jf. tilstandsrapporten fra den 06.06.2025, vurderes til at være 78 kvm. i stedet for 60 kvm. jf. BBR-Ejermmeddelelsen. Endvidere er udhus på 7 kvm ikke anført på BBR-Ejermmeddelelsen jf. tilstandsrapporten fra den 06.06.2025.



Adresse: Varnæs Søndergade 12, Varnæs, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: 719872
Ejerudgift/md.: kr. 651

Dato: 11.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.085	Kontantpris/udbetaling	kr.	250.000
Grundskyld	kr.	680	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.350
Husforsikring	kr.	1.812	I alt	kr.	253.350
Renovation	kr.	4.179	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	58			
Ejerudgift i alt 1 år		7.814			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.300 md./ 15.597 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.052 md./ 12.622 år v/26,55%
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 3 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: 11.11.2025
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: Varnæs Søndergade 12, Varnæs, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 250.000

Sagsnr.: 719872
Ejerudgift/md.: kr. 651

Dato: 11.11.2025

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:

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

Velkommen hos RealMæglerne Aabenraa & Tønder
Vi glæder os til at hjælpe dig videre mod dine bolig drømme