

REAL



Ludvig Andresensvej 38, 6270 Tønder

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	115
Kontantpris	745.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.302	Grund m2	604
Byggear	1961	Energimærke	D

Sagsnr. **7201022**

RealMæglerne Aabenraa og Tønder ApS

Storegade 6, st. th. / 6270 Tønder / Tlf. 22836100 / www.realmaeglerne.dk/tønder

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: Ludvig Andresensvej 38, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 7201022
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 07.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa, der byder på en unik kombination af klassisk charme og moderne potentiale. Beliggende i et af Tønders mest eftertragtede kvarterer, får du her en bolig, der både tilbyder nærhed til byens bekvemmeligheder og naturens ro. Villaen er opført i 1961 og strækker sig over et boligareal på 115 kvadratmeter fordelt på rummelige og velindrettede rum.

Når du træder ind gennem hoveddøren, mødes du af en rummelig entre, der giver frit udsyn til husets forskellige rum og forskudte etager. Dette skaber en åben atmosfære og gør det nemt at navigere rundt i hjemmet. Den store stue er lysfyldt og indbydende, perfekt til hyggelige stunder med familie og venner. Herfra har du direkte adgang til den dejlige terrasse, hvor sommerdagene kan nydes i fulde drag.

Køkkenet er pænt og lyst med god plads til kulinariske udfoldelser. Det er funktionelt indrettet med gode opbevaringsmuligheder, hvilket gør madlavningen til en leg. De to børneværelser er gode størrelser med plads til leg og læring – ideelle for den voksende familie. Soveværelset imponerer med sit smukke kassetteparketgulv samt adgang til en privat altan, hvor morgenkaffen kan nydes under åben himmel.

Kælderen byder på mange gode anvendelsesmuligheder; om det skal være hobbyrum, værksted eller ekstra opbevaring – mulighederne er mange! Huset står solidt med pæne vinduer og et flot tag, men samtidig åbner det op for at sætte sit eget præg gennem renoveringer efter egen smag.

Udenfor finder du en nem lukket have hovedsageligt udlagt i græs – perfekt for børnene at lege sikkert eller for de voksne at nyde solen uforstyrret. Haven kræver minimal vedligeholdelse men giver stadig rig mulighed for grønne fingre at skabe deres drømmeoase.

Denne ejendom tilbyder ikke kun et hjem men også muligheden for at forme din fremtidige boligdrøm præcis som ønsket – alt sammen placeret centralt mellem bylivets puls og naturens fredfyldte omgivelser.

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: Ludvig Andresensvej 38, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 7201022
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

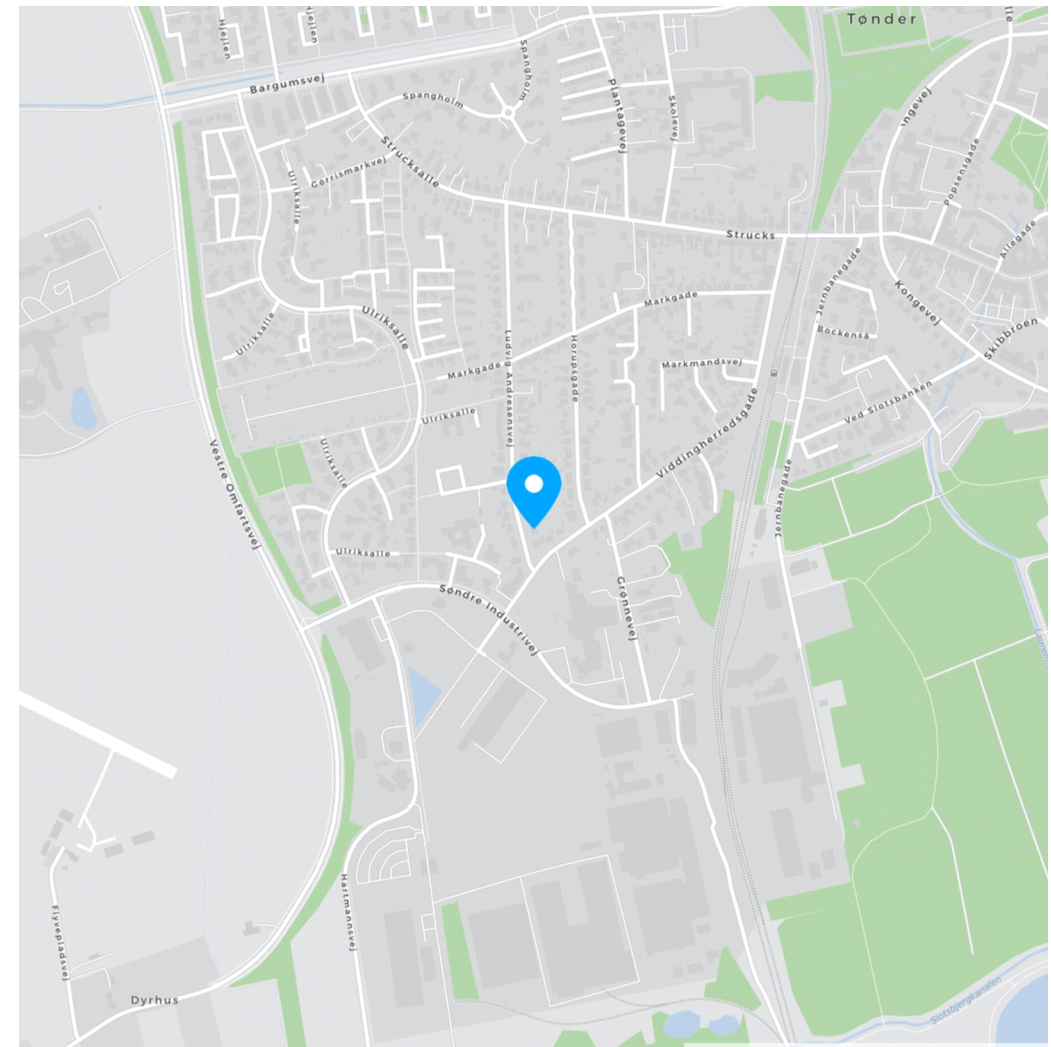
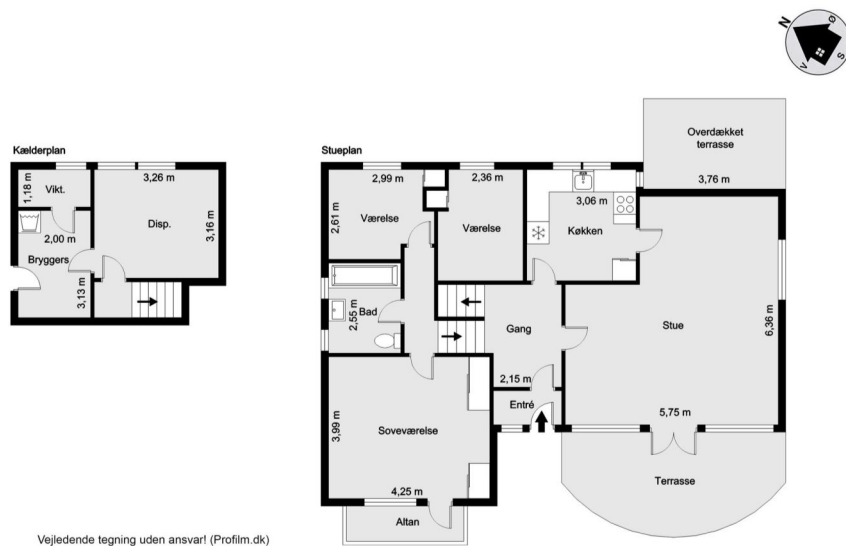
Dato: 07.07.2025



Adresse: Ludvig Andresensvej 38, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 7201022
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 07.07.2025





Adresse: Ludvig Andresensvej 38, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 7201022
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 07.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Tønder
Matr.nr.:	2187 Tønder
BFE-nr.:	5769268
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	825.000 kr.
Grundværdi:	217.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	660.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	604 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	115 m ²
Kælderareal:	50 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	115 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 30.07.1943 lbnr. 900001-46 Tillægstekst Digeafgiftspligt mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 46_L-T_258
Nr. 2 lyst d. 26.04.1990 lbnr. 4721-46 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 46_L-T_232

Planer for ejendommen:

- Lokalplan, Lokalplan for et boligområde ved Strucks Allé, Viddingherredsgade og Ludvig Andresensvej nr. 7.84
- Kommuneplan 2017-2029
- Spildevandsplaner, Kloakopland - 541_1.39_1.1

Der henvises til ejendomsdatarapporten og OIS.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ludvig Andresensvej 38, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 7201022
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 07.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.400 Forbrug: 25,00 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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 salgsoptstillingens 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 D.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Tilslutningspligt:

Køber er gjort bekendt med at, at der jf. ejendomsdatarapporten, lokalplanen og tinglyst servitut, er tilslutningspligt til fjernvarmen. Hvorvidt det er muligt at ændre dette, er sælger og sælgers medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Olietank:

Køber er gjort bekendt med, at der er en afblændet nedgravet olietank på ejendommen.

Afvigelser i BBR-Ejermeldelsen:

Køber er gjort bekendt med at nedenstående ikke er anført på BBR-Ejermeldelsen jf. tilstandstapporten fra den 07.02.2025:

Udhus på 5 kvm.
Skur på 5 kvm.



Adresse: Ludvig Andresensvej 38, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 7201022
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 07.07.2025

Overdækket terrasse 5 kvm.

Adresse: Ludvig Andresensvej 38, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 7201022
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 07.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.366	Kontantpris/udbetaling	kr.	745.000
Grundskyld	kr.	1.901	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Husforsikring	kr.	5.322	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Renovation	kr.	4.992	I alt	kr.	760.009
Rottebekæmpelse	kr.	10			
Adm. gebyr for affald	kr.	34	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		15.625			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.118 md./ 49.414 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.289 md./ 39.464 år v/26,46%
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: 03.07.2025
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: 1/8 - 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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Ludvig Andresensvej 38, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 7201022
Ejerudgift/md.: kr. 1.302

Dato: 07.07.2025

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	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

Tilbehør:

De på ejendommen værende hårdhvidevare medfølger i handlen.

Køber er gjort bekendt med, at der er tale om ældre hårdhvidevarer. Sælger giver derfor ingen garanti for funktionaliteten. Køber accepterer ovenstående, og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.

REAL

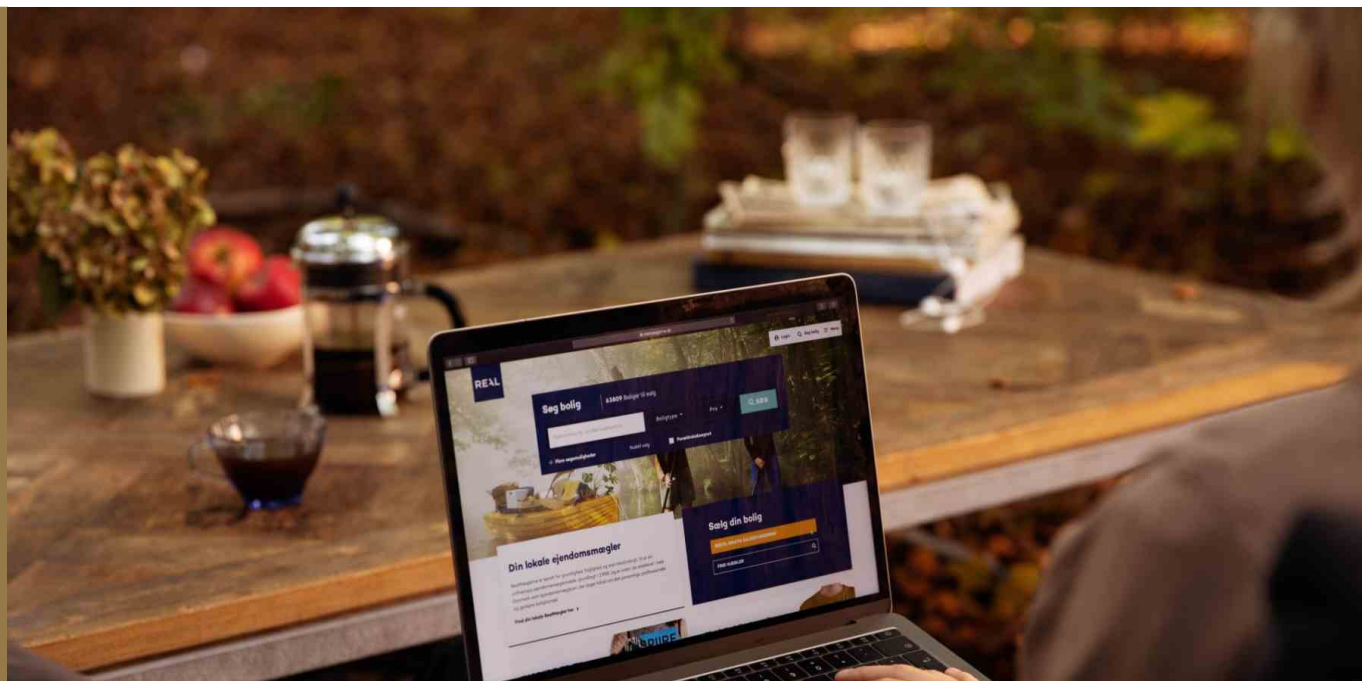
Guldkøber[®]

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