



REAL

Hovedgaden 33A + Hovedgaden 33B

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	107
Kontantpris	695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.554	Grund m2	1.455
Byggear	1920	Energimærke	F

Sagsnr. **523-4378**

RealMæglerne Sydfyn

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

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: Hovedgaden 33A, 5932 Humble
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 523-4378
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Hovedgaden 33A

Velkommen til en charmerende ejendom fra 1920 beliggende på Hovedgaden i Humble.

Denne bolig på 107 m² byder på masser af karakter og charme. Den klassiske arkitektur fra 1920 er velbevaret og kombineret med moderne bekvemmeligheder. De 107 m² er godt udnyttet og du får her hele 4 værelser, et dejligt køkken med forbindelse til den rummelige stue. Fra gangen er desuden adgang til udestuen, hvor du har et dejligt lysindfald fra de store vinduespartier. Boligen er også indrettet med hele 2 badeværelser samt 1 gæstetoilet. Udenfor finder man en pragtfuld have, med rigt fugleliv og muligheden for at dyrke sine egne grøntsager. I haven finder man også flere hyggelige terrasser og skønne spots til afslapning og socialt samvær. Her kan du nyde fred og ro i grønne omgivelser midt i byen.

Hovedgaden 33B

Sammen med boligen på 33A får du også naboejendommen på Hovedgaden 33B. Denne ejendom omfatter 100 m² erhvervsareal, hvilket giver dig en unik mulighed for at drive virksomhed lige ved siden af din bolig. Om du ønsker at bruge lokalet til kontor, butik, værksted eller noget helt fjerde, er mulighederne mange og fleksible. Udenfor er der plads til et stort drivhus eller etablere en atriumgård, som kan forbinde inde og ude.

Samlet set

Denne ejendoms pakke tilbyder en unik kombination af privatliv og erhverv, med rigelig plads til både familieliv og forretningsaktiviteter. De flotte udendørsarealer og den praktiske placering i Humble gør det til et ideelt valg for dem, der ønsker en bolig med potentiale for at drive virksomhed fra hjemmeadressen. Hovedgaden 33A+B er ikke bare et sted man bor - det er et sted man lever.

Kontakt os for en fremvisning og oplev selv de mange muligheder denne ejendom tilbyder!

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: Hovedgaden 33A, 5932 Humble
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 523-4378
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 31.01.2026



Adresse: Hovedgaden 33A, 5932 Humble
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 523-4378
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hovedgaden 33A, 5932 Humble
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 523-4378
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Langeland
Matr.nr.: 12 g Humble By, Humble m.fl.
BFE-nr.: 3074168
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme 33A, Oliefyr + Elvarme 33B
Opført/ombygget år: 1920

Arealer*

Grundareal: 1.455 m²
- heraf vej 70 m²
Boligareal i alt: 107 m²
- heraf udnyttet tagetage: 32 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 5 m²
Udestue: 23 m²
Garage: 24 m²
Udhus: 26 m²
Erhvervsareal, Hovedgaden 33B: 100 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 447.000 kr.
Grundværdi: 1.634.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 357.600 kr.
Grundlag for grundskyld:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Hovedgaden 33A:

Nr. 1 lyst d. 24.06.1930 lbnr. 907266-37 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr
12G Filnavn: 37_C-R_203
Nr. 2 lyst d. 25.04.2018 lbnr. 1009751159 Filnavn:
d9b9207c-4b76-43d5-bf0c-061699317892

Hovedgaden 33B:

Nr. 1 lyst d. 24.06.1930 lbnr. 907266-37 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr
12G Filnavn: 37_C-R_203
Nr. 2 lyst d. 25.04.2018 lbnr. 1009751159 Filnavn:
d9b9207c-4b76-43d5-bf0c-061699317892

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine og ovn er af mærket Bosch , Køleskab er af mærket Samsung, induktionskogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hovedgaden 33A, 5932 Humble
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 523-4378
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Nuværende præmie kan være baseret på en særlig aftale mellem sælger og forsikringsselskabet.
Præmien er samlet for både Hovedgaden 33A+33B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bevaringsværdi 6 - Hovedgaden 33A

Der er mulighed for wifi gennem fastnet telefon, samt mobilt bredbånd.

Grundskyld i ejerudgifter er for både Hovedgaden 33A + 33B.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 19.262 Forbrug: Fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme 33A, Oliefyr + Elvarme 33B
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Forbrug ifølge energimærke:
33A: Fjernvarme, Årligt varmemeforbrug kr. 19.262,-
33B: Oliefyr, Årligt varmemeforbrug kr. 19.073,- + Elvarme, Årligt forbrug kr. 10.968,-

Sælger faktiske årsforbrug for fjernvarme, Kr. 13.972,-

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, rødt hus og sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke F.



Adresse: Hovedgaden 33A, 5932 Humble
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 523-4378
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 1.824	Kontantpris/udbetaling	kr.	695.000
Grundskyld	kr. 16.416	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	4.945
Husforsikring	kr. 8.475	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr. 3.450	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.477
Skorstensfejning, 33B	kr. 405	I alt	kr.	713.472
Skadedyrsbekæmpelse, 33B	kr. 34			
Skadedyrsbekæmpelse, 33A	kr. 42			

Ejerudgift i alt 1 år 30.645

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.794 md./ 45.523 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.999 md./ 35.987 år v/27,80%
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: 31.01.2026
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: 1/2 - 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: Hovedgaden 33A, 5932 Humble
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 523-4378
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 31.01.2026

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

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.