



REAL



Fladholm 30, 6200 Aabenraa

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	117
Kontant	2.150.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.173	Grund m ²	741
Byggeår/ombygget	1963/2022	Energimærke	D

Sagsnr. **719009**

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. +45 22836100 / www.realmæglerne.dk/Aabenraa

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fladholm 30, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 719009
Ejerudgift/md.: kr. 1.173

Dato: 15.04.2026



Familievenlig og indflytningsklar villa med trygge rammer og skøn have

Indbydende, renoveret villa med attraktiv beliggenhed tæt på byens faciliteter

På en rolig og attraktiv beliggenhed, tilbagetrukket fra vejen, ligger denne indbydende og velholdte villa på Fladholm 30 i Aabenraa, som i 2022 har gennemgået en omfattende renovering. Sælger har haft stor sans for at vælge de rette kvalitetsmaterialer, hvilket skaber en tydelig og gennemgående rød tråd i hele boligen, der i dag fremstår harmonisk, tidløs og indflytningsklar. Ejendommen er beliggende tæt på Kongehøjskolen samt daglige indkøb, hvilket gør hverdagen nem og bekvem.

Boligen rummer 117 m² veldisponeret boligareal med en funktionel og overskuelig planløsning, som passer perfekt til seniorpar, par der ønsker at skifte den store villa ud med noget mere håndterbart, den mindre familie eller førstegangskøber. De tre gode værelser giver fleksible anvendelsesmuligheder og kan indrettes som soveværelse, gæsteværelse, kontor eller hobbyrum.

Køkkenet er fra Vordingborg Køkken og fremstår stilrent og tidløst med god arbejdsplads og fornuftig opbevaring. Den samme kvalitet og det gennemgående materialevalg går igen i både bryggers og badeværelse, som ligeledes er udført med inventar fra Vordingborg Køkken. Der er gulvvarme i hele huset, hvilket bidrager til en behagelig og ensartet komfort året rundt.

Udvendigt præsenterer ejendommen sig flot med pudset facade og nyere vinduer, som både styrker boligens udtryk og bidrager til et godt indeklima. Grunden på 741 m² byder på en dejlig, lukket have med et skønt og ugenert udemiljø. Her finder I en flot træterrasse, der danner rammen om afslapning, morgenkaffen og hyggelige sommeraftener i rolige 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: Fladholt 30, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 719009
Ejerudgift/md.: kr. 1.173

Dato: 15.04.2026





Adresse: Fladholm 30, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 719009
Ejerudgift/md.: kr. 1.173

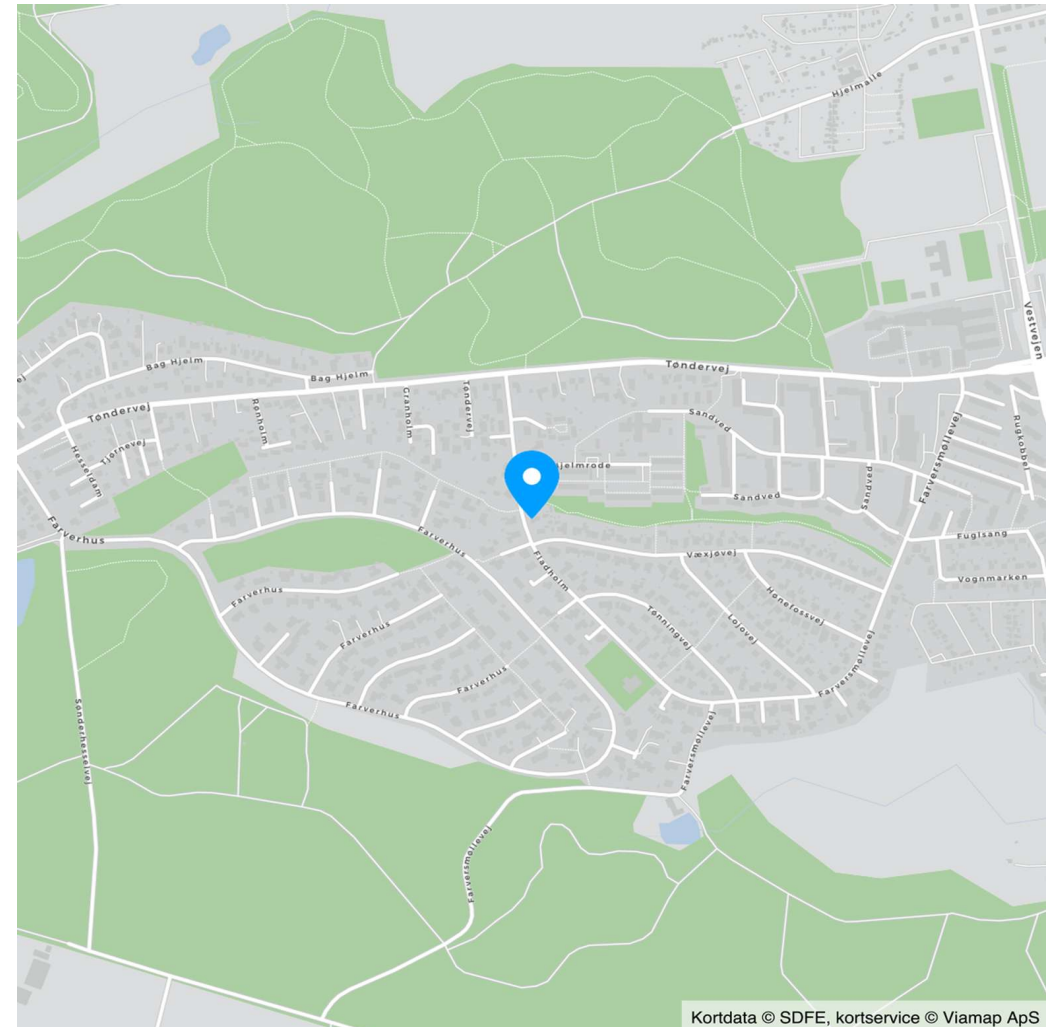
Dato: 15.04.2026



Adresse: Fladholm 30, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 719009
Ejerudgift/md.: kr. 1.173

Dato: 15.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Fladholm 30, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 719009
Ejerudgift/md.: kr. 1.173

Dato: 15.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Aabenraa
Matr.nr.: 2463 Aabenraa
BFE-nr.: 5776825
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1963/2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.288.000
Grundværdi: 449.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.030.400
Grundlag for grundskyld: 359.200

Arealer**

Grundareal: 741 m²
Boligareal i alt: 117 m²
Øvrige arealer:
Garage: 31 m²
Udhus: 16 m²
Udhus: 15 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 12.03.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 18.11.1964 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan 1.1.212.B - Fladholm - Farversmøllevej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køle/fryseskab (AEG), Kogeplade (Elica med emhætte), Ovn (Junker), Opvaskemaskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Fladholm 30, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 719009
Ejerudgift/md.: kr. 1.173

Dato: 15.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Energimærket er udarbejdet i forbindelse med sælgers køb af ejendommen, sælger har efterfølgende lavet følgende energi tiltag. Nye Vinduer , gravet ud til gulvvarme og isoleret gulvet.
der er lagt ekstra isolering på loftet

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Fladholm 30, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 719009
Ejerudgift/md.: kr. 1.173

Dato: 15.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.255	Kontantpris	kr.	2.150.000
Grundskyld	kr.	2.802	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.750
Husforsikring GF	kr.	5.947	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.300
Rottebekæmpelse	kr.	72	I alt	kr.	2.171.050
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.076			

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 11.719 md. / 140.632 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.377 md. / 112.523 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Fladholm 30, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.150.000

Sagsnr.: 719009
Ejerudgift/md.: kr. 1.173

Dato: 15.04.2026

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:

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