

REAL



Frueløkke 434, 6200 Aabenraa

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	141
Kontantpris	2.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.454	Grund m2	709
Byggear	1988	Energimærke	C

Sagsnr. **71900096**

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: Frueløkke 434, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 71900096
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 29.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Frueløkke 434 i den idylliske by Aabenraa, hvor vi præsenterer en lys og indflytningsklar ejendom, der forener overskuelig boligareal med skønne udearealer i form af en stor terrasse og en velholdt have. Med sine 141 m² fordelt på 5 funktionelle rum, er dette hjem ideelt for familien, der søger en bolig med både plads og bekvemmelighed.

Når du træder ind i dette charmerende og moderne hus, mødes du af et åbent køkken-alrum, der skaber rammen for familiens daglige samvær. Dette rum er hjertet af hjemmet, hvor dagslyset strømmer ind gennem havedøren og skaber en varm og indbydende atmosfære. Den moderne køkkenindretning gør madlavningen til en fornøjelse, og alrummets størrelse indbyder til mange hyggelige måltider med både familie og venner.

En af de store fordele ved denne ejendom er den gennemtænkte opdeling mellem børne- og voksenafsnit. Denne klare adskillelse sikrer både privatliv og ro for alle familiemedlemmer og gør det nemt at skabe de bedste betingelser for både voksentid og børneleg. Voksenafdelingen byder på en rolig oase, hvor forældrene kan trække sig tilbage, mens børnenes afdeling er som skabt til leg og kreativ udfoldelse.

Udendørsoplevelsen på Frueløkke 434 er mindst ligeså tiltalende som de indvendige faciliteter. På den store terrasse kan du nyde morgenkaffen i solopgangens skær eller invitere til festlige grill-aftener i de lunere måneder. Den velanlagte og overskuelige have kræver minimal vedligeholdelse, så du kan bruge mere tid på at nyde den fremfor at arbejde i den.

Ring til os allerede i dag for en fremvisning.

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: Allan Honnens

Adresse: Frueløkke 434, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 71900096
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 29.11.2025



Alrum



Stue



Gang



Bryggers



Stue

Adresse: Frueløkke 434, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 71900096
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 29.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar (Profil.dk)



Adresse: Frueløkke 434, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 71900096
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 29.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aabenraa
Matr.nr.:	2560 Kolstrup under Aabenraa
BFE-nr.:	5780208
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1988

Arealer*

Grundareal:	709 m ²
Boligareal i alt:	141 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	37 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.556.000 kr.
Grundværdi:	415.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.244.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 20.05.1980 lbnr. 4351-43 Tillægstekst Dok om fællesantenneanlæg mv
Filnavn: 43_R_651
Nr. 2 lyst d. 29.10.1980 lbnr. 8928-43 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om
resp se akt Filnavn: 43_R_651
Nr. 3 lyst d. 17.06.1986 lbnr. 6058-43 Tillægstekst Lokalplan nr. M46 Filnavn:
43_A_582

Planer for ejendommen:

- Lokalplan, Området omkring den nordlige del af Frueløkke, M46
- Kommuneplan 2015-2026
- Kommuneplan 2025, Forslag
- Kloakopland - AHk06

Der henvises til ejendomsdatarapporten og OIS.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte mrk. Thermex, Keramisk kogeplade, Komfur mrk. Bauknecht, Køleskab mrk. Bosch, Opvaskemaskine mrk. Bosch.

Sælger erklærer, at medfølgende hårde hvidevarer fungerer på købsaftaletidspunktet. Køber og sælger, er opfordret til at gennemgå hvidevarernes funktionalitet på overtagelsesdagen/dispositionsdagen. Hvorefter køber har **24 timer** efter overtagelsesdagen/dispositionsdagen til at fremkomme med evt. mangelindsigelser til sælgers medvirkende ejendomsmægleren.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Frueløkke 434, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 71900096
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 29.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Offentlig tilgængelige priser hos GF Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: GF Forsikring

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.200 Forbrug: 14,93 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har i perioden fra den 01.01.2024-31.12.2024 brugt 11,96 MWh i alt kr. 8.073,90.

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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.

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.

Tilslutningspligt:

Køber er gjort bekendt med, at der jf. tinglyste servitutter, lokalplan og ejendomsdatabaserne, er forsyningspligt til fjernvarme.



Adresse: Frueløkke 434, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 71900096
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 29.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.348	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	2.714	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.568
Husforsikring	kr.	4.113	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	4.179	I alt	kr.	2.522.418
Rottebekæmpelse	kr.	90			

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

17.445

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.153 md./ 157.834 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.638 md./ 127.660 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 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: 29.11.2025
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: Frueløkke 434, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 71900096
Ejerudgift/md.: kr. 1.454

Dato: 29.11.2025

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.499.455	1.499.455	1.500.705	DKK	2,48	87.411	26,25	3,03			Nej	

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