

REAL



Kløvermarken 50, 6230 Røde kro

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	140
Kontant	1.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.326	Grund m ²	848
Byggeår	1973	Energimærke	D

Sagsnr. **719000120**

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. +45 22836100 / www.realmaeglerne.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: Kløvermarken 50, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 719000120
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 11.05.2026



Attraktiv villa med nyere tag, lukket have og mange anvendelsesmuligheder

Drømmer du om en bolig i et roligt og eftertragtet kvarter i Rødekro, hvor både skole, indkøb og fritidsfaciliteter er tæt på? Så er denne villa på Kløvermarken 50 et oplagt valg – både for familien og for dig, der ønsker at kombinere bolig og erhverv.

Boligen rummer 140 m² med en fleksibel og veldisponeret planløsning, der gør det muligt enten at flytte direkte ind eller sætte sit helt eget præg. Huset byder på 3 gode værelser med mulighed for at etablere et ekstra værelse, et stort badeværelse med badekar samt et gæstetoilet.

Derudover er boligen særdeles velegnet til kontor- eller klinikformål, da en del af huset kan indrettes med egen indgang og eget toilet – ideelt for den selvstændige, hjemme-arbejdsplads eller liberalt erhverv.

Den store og lyse stue har mulighed for at åbnes op mod køkkenet og skabe et moderne køkken-alrum med skønt lysindfald, udsigt til haven og udgang til terrassen – et perfekt samlingspunkt for både hverdag og gæster.

Udenfor får du en dejlig, lukket have med gode opholdsmuligheder, samt en garage på 27 m²

En alsidig bolig med attraktiv beliggenhed, stærkt potentiale og mulighed for både privatliv og erhverv – klar til at danne rammen om dit næste hjem.

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: Kløvermarken 50, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 719000120
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

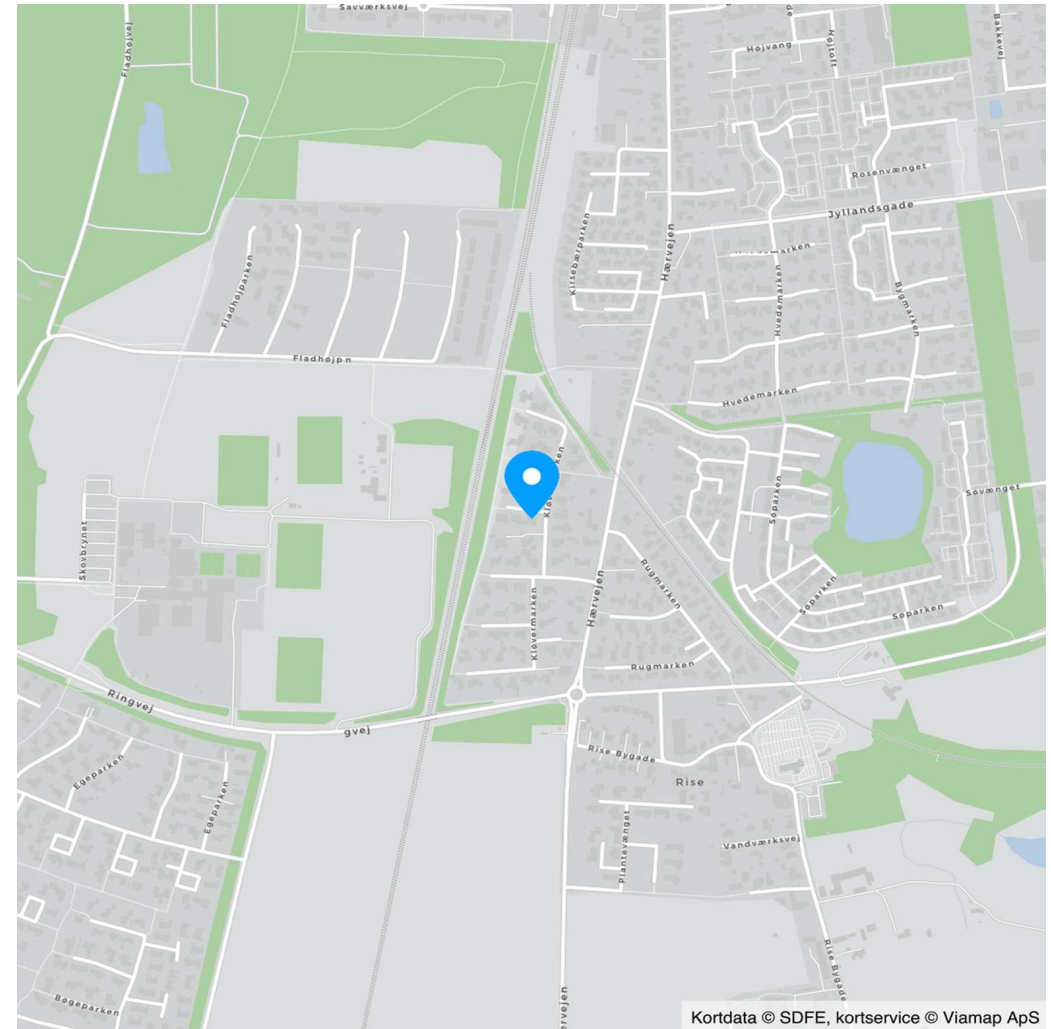
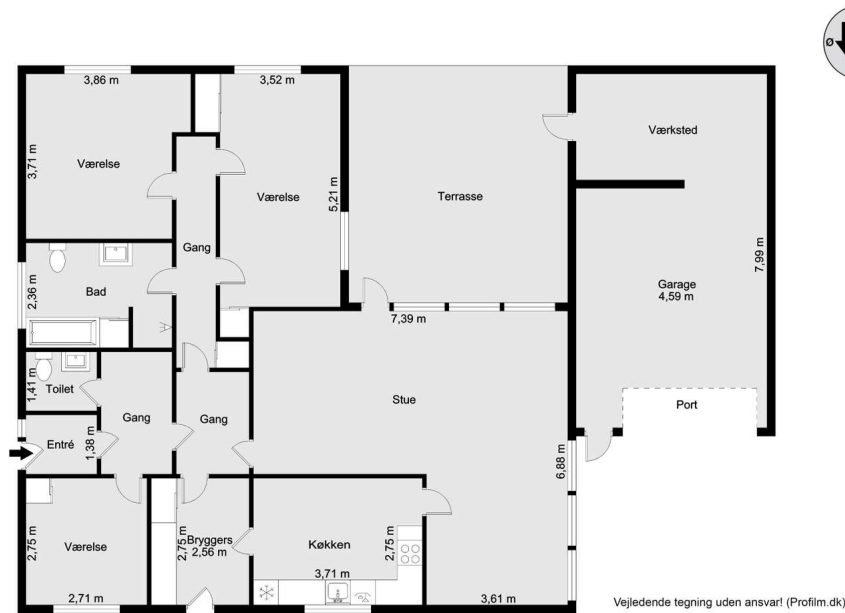
Dato: 11.05.2026



Adresse: Kløvermarken 50, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 719000120
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 11.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kløvermarken 50, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 719000120
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aabenraa
Matr.nr.: 319 Rise Ejerlav, Rise
BFE-nr.: 5256632
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1973

Arealer**

Grundareal: 848 m²
Boligareal i alt: 140 m²
Øvrige arealer:
Garage: 27 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.119.000
Grundværdi: 306.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 895.200
Grundlag for grundskyld: 244.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 08.07.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 43_O_10
- Nr. 2: 31.10.1989 - Retsanm Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan 2.1.014.B - Rugmarken - Kløvermarken

Tilbehør:

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

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.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kløvermarken 50, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 719000120
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

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

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 <<http://www.vurderingsportalen.dk>>.

den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. 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</http:>

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.897 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Kløvermarken 50, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 719000120
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.566	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	1.909	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	4.580	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
Rottebekæmpelse	kr.	75	I alt	kr.	1.513.376
Husforsikring	kr.	4.788	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.918			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.260 md. / 99.126 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.609 md. / 79.306 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Kløvermarken 50, 6230 Rødekro
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 719000120
Ejerudgift/md.: kr. 1.326

Dato: 11.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.058.000
Nr. 4: hovedstol kr. 205.625
Nr. 5: hovedstol kr. 27.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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