

REAL



Anemonelunden 32, 9575 Terndrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	248
Kontant	5.475.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.627	Grund m ²	1.288
Byggeår	2018	Energimærke	+ A2010 +

Sagsnr. **469-6314**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. +45 98311577 / www.realmaeglerne.dk/cortsen

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: Anemonelunden 32, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 5.475.000

Sagsnr.: 469-6314
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 20.05.2026



Så er Tømrermesterens egen kvalitetsvilla til salg !

Denne arkitekttegnede kvalitetsbolig fra 2019, tegnet af N+P Arkitekter, er opført med fokus på kvalitet, æstetik og funktionalitet.

Huset er gennemført i eksklusive materialer og med en lang række gennemtænkte løsninger, der giver både høj komfort og et flot arkitektonisk udtryk. Boligen ligger unikt i veludbygget og roligt kvarter med storslået udsigt over åbent landskab, hvor åen slynger sig gennem engen. Her kan man dagligt opleve rådyr, fasaner og andet vildt tæt på huset. Samtidig ligger Terndrup Lund skov i nærheden, hvorfra man via stier kan gå til skole, idrætshal og svømmehal på cirka 5 minutter uden at børn skal ud på større veje. Huset er opført af en tømrermester og hans kone, som havde planlagt at blive boende her i mange år. Derfor er der ikke gået på kompromis med hverken materialer eller udførelse. Bl.a. kan nævnes : Krone vinduer træ/alu, Tagdækning i Zink/alu professionelt udført i bedste kvalitet, der giver huset et specielt arkitektonisk look.

<h1>Skøn indretning med forskudte plan 248 m2 bolig - Flot ugenert solgård. Terrasser der går rundt det meste af villaen. Masser af plads til den store familie med værelsesafdeling med 3 værelser, centralt trapeområde, Entre, stort bryggers med vaskesøjle. Gamerrum, forældresoveværelse med adgang til eksklusivt badeværelse. Teknikrum. Flot gæstebadeværelse. Adgang til stor stueafdeling med åbent køkken, i flotte højloftede rum med panoramaudsigt via de store vinduespartier der giver view til de store engarealer der starter umiddelbart ved grunden. Til ejendommen findes 55 m2 rummelig integreret garageanlæg med plads til 2 køretøjer, flot portanlæg. I garage findes værkstedsafdeling samt opgang til Hems ca 25 m2

Har det vækket din interesse ? Så bestil fremvisning af denne eksklusive ejendom !</h1>

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: Hans Cortsen

Adresse: Anemonelunden 32, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 5.475.000

Sagsnr.: 469-6314
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 20.05.2026



Flot portanlæg med træbeklædning



Facade mod nord



Gode parkeringsmuligheder foran ejendommen



Gårdhave med terrasse rundt ejendommen



Passage ned til haveanlægget fra facaden.



Set fra haven

Adresse: Anemonelunden 32, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 5.475.000

Sagsnr.: 469-6314
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 20.05.2026



Miljø ved facaden



Store vinduespartier mod haven - udsigt til Engarealer



Ugenert og rummelig Gårdhave



Bryggersområdet



Bryggers med kik til entreen



Rummelig og højloftet fordelingsgang

Adresse: Anemonelunden 32, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 5.475.000

Sagsnr.: 469-6314
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 20.05.2026



Præsentabelt gæstebadeværelse



Højloftet køkken/alrum



Køkkenafsnit med adgang til viktualierum.



Kik mod haven fra spiseafdelingen.



Skøn opholdsstue



Udsigt mod engen fra stuen.

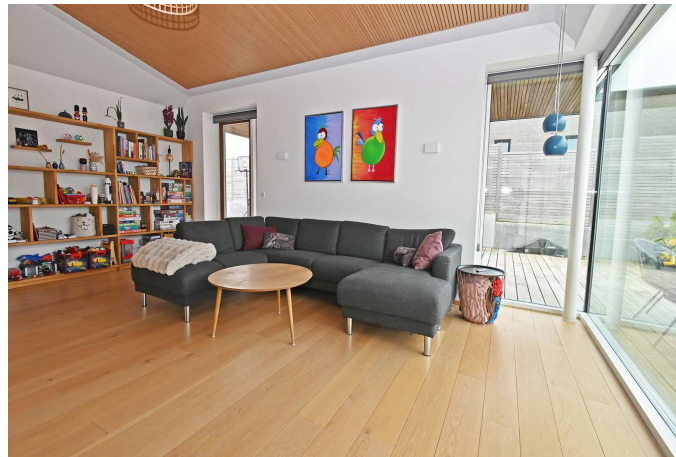
Adresse: Anemonelunden 32, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 5.475.000

Sagsnr.: 469-6314
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 20.05.2026



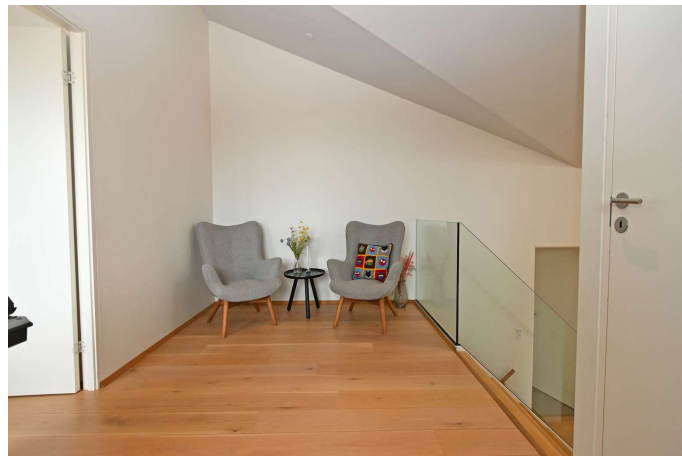
Spiseafdeling i det højloftede rum.



Opholdstuen med store vinduespartier.



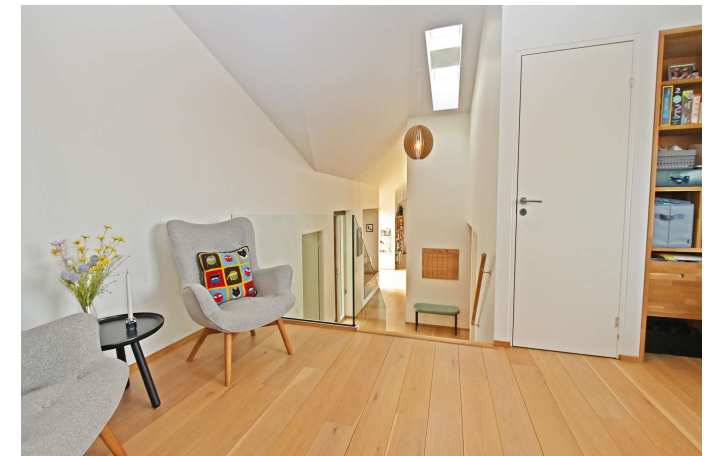
Central fordelingsgang



Område ved soveværelset



Fordelingsgangen



Disponibelt område.

Adresse: Anemonelunden 32, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 5.475.000

Sagsnr.: 469-6314
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 20.05.2026



Forældresoveværelse



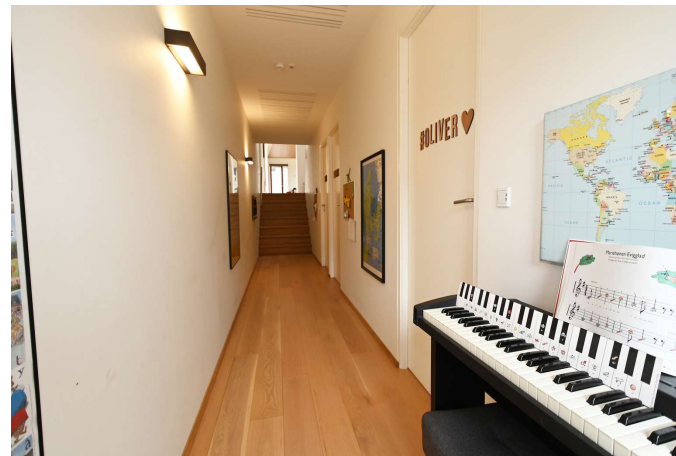
Primært badeværelse



Primært badeværelse



Garderobeafdeling



Børneafdeling med 3 store værelser



Værelsesudsigt

Adresse: Anemonelunden 32, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 5.475.000

Sagsnr.: 469-6314
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 20.05.2026



Et af de 3 børneværelser



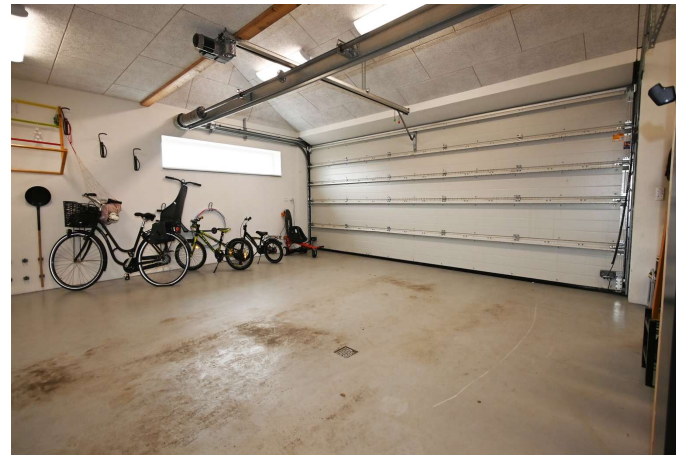
Garage med værkstedsbord



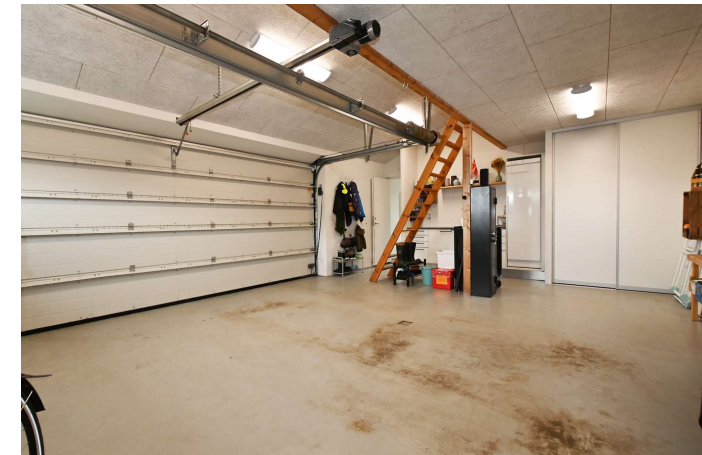
55 m2 garage med skabe etc.



I garagen findes adgang til stor hems



Garageafsnit

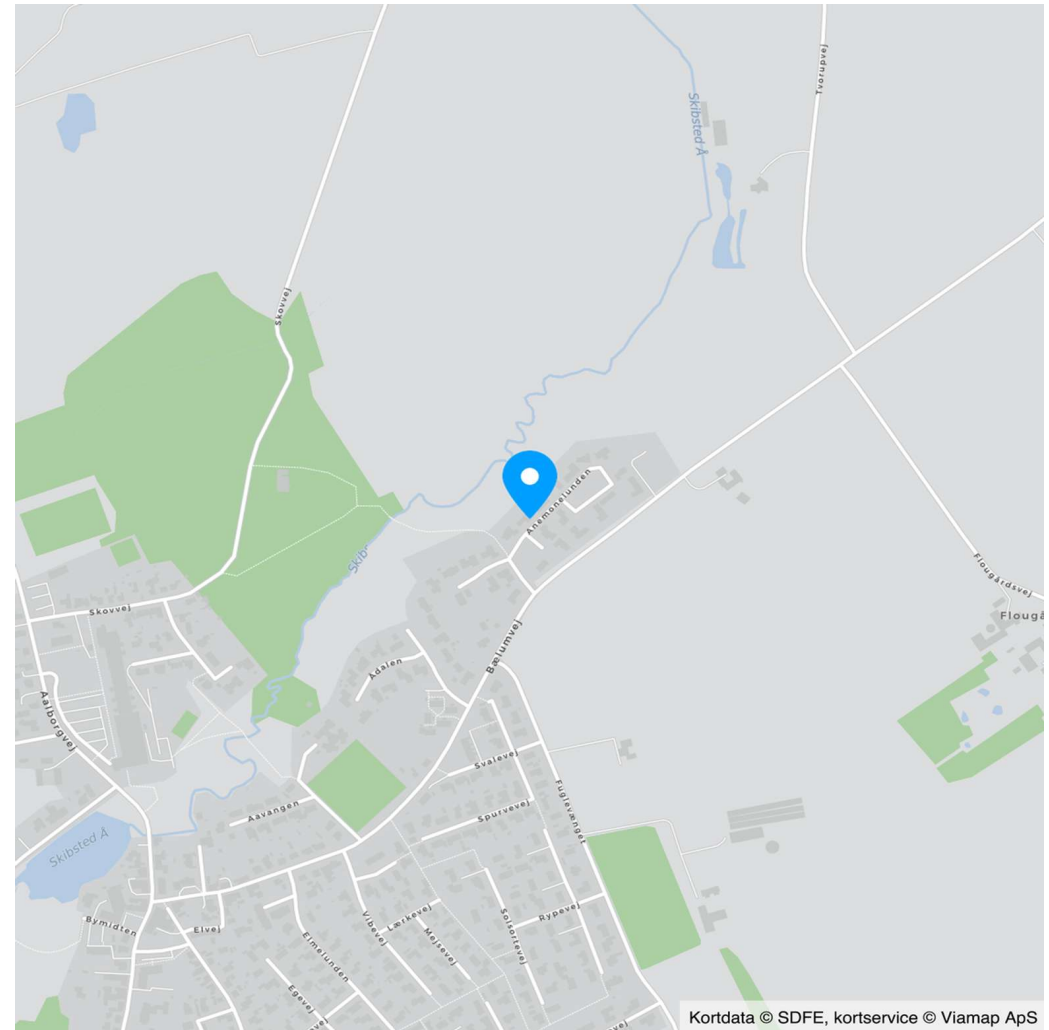
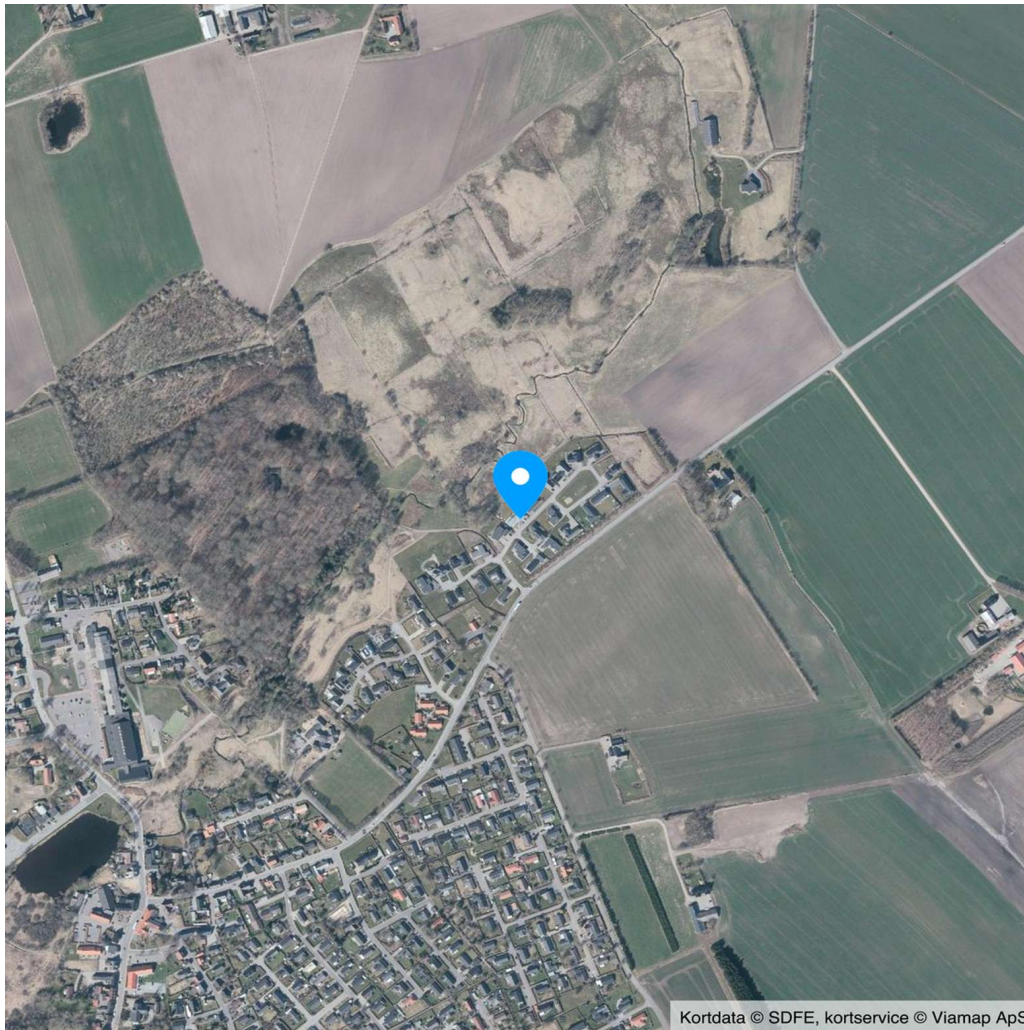


Garageafsnit

Adresse: Anemonelunden 32, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 5.475.000

Sagsnr.: 469-6314
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 20.05.2026





Adresse: Anemonelunden 32, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 5.475.000

Sagsnr.: 469-6314
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 20.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Rebild
Matr.nr.: 11dz Terndrup By, Lyngby
BFE-nr.: 100071508
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.647.000
Grundværdi: 368.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.117.600
Grundlag for grundskyld: 294.400

Arealer**

Grundareal: 1.288 m²
Boligareal i alt: 248 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 55 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 12.B90 - Boligområde
Lokalplan 280 - Lokalplan 280 - Boligområde Anemonelunden II

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens indbygningsovn, 2019), Kogeplade (Siemens, 2019), Emhætte (Eico Emfang Stripe, 2019), Køle/fryseskab (BOSCH integreret, 2019), Fryser (BOSCH Fryseskab, 2019), Tørreskab (Electrolux), (Vaskemaskine, 2019), Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Anemonelunden 32, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 5.475.000

Sagsnr.: 469-6314
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 20.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke + A2010



Adresse: Anemonelunden 32, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 5.475.000

Sagsnr.: 469-6314
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 20.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.800	Kontantpris	kr.	5.475.000
Grundskyld	kr.	2.620	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.750
Nordværk Renovation	kr.	3.900	I alt	kr.	5.509.750
Rebild Forsyning	kr.	6.510			
Anemonelunden Grundejerforening	kr.	1.500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev / Debitor/kreditorkifte / Finansiering, herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv. købers egne rådgivere, juridiske, finansielle samt byggesagkyndige.		
TopDanmark Villaforsikring	kr.	5.988			
Bidragopgørelse	kr.	210			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.528			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.014 md. / 360.166 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.911 md. / 286.930 år v/27,03 %

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: Anemonelunden 32, 9575 Terndrup
Kontantpris: kr. 5.475.000

Sagsnr.: 469-6314
Ejerudgift/md.: kr. 2.627

Dato: 20.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 2.249.000
Nr. 2: hovedstol kr. 500.000
Nr. 3: hovedstol kr. 936.000

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

Overvejer De salg af Deres ejendom, så kontakt os for en uforpligtende og gratis salgsvurdering.

30 års erfaring i omsætning af fast ejendom generelt, derunder :
- Mindre landbrugs - lystejeendomme.
- Skovejendomme.
- Villaer, grunde og andelsboliger.
- Sommerhuse og - grunde.

Derudover foretager vi vurderinger samt syns-og skønsforretninger på fast ejendom generelt.

Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Vi kan iøvrigt kontaktes på 98311577 / 40751577 / hkc@mailreal.dk