

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

Vesterhavsvej 191, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	185
Kontantpris	1.145.000	Erhverv m2	26
Ejerudgift	2.473	Grund m2	14.659
Byggeår/ombygget	1875/1980	Energimærke	B

Sagsnr. **478198**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby

Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. 28745283 / www.realmaeglerne.dk/norrenebel

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: Vesterhavsvej 191, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 478198
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

Dato: 01.01.2026

Beskrivelse:

Nu udbydes Klitgården, der er en trelænget ejendom beliggende i Kragelund mellem Lønne og Nymindegab. Ejendommen, der er beliggende ud til hovedfærdselsåren mellem Flensborg og Hvide Sande, er hvidpudset med blå vinduer og døre og har tag af eternit. Ejendommen vender helt rigtigt og er beliggende med ryggen mod nord, således at solens stråler kan nydes i læ fra den tilhørende fredskov, der er beliggende mod syd.

Ejendommen er i dag praktisk talt opdelt med to selvstændige lejligheder. Sælger bebor i dag den ene lejligheder og driver liberalt erhverv i form af en antikbutik i den anden del. Det gamle oliefyr og til den tilhørende overfladetank er bortskaffet og nu afløst af et godt og energivenligt luft-til-vand-anlæg, og det bemærkes, at ejendommen har opnået karakteren B i energimærket. Der forefindes to luft-til-luft varmepumper.

Ejendommen har et hav af anvendelsesmuligheder: Her er der rum for den pladskrævende familie, ligesom man kan bo i den ene lejlighed og udleje den anden til turister og andet godtfolk, der kommer forbi. Kun fantasien sætter grænser.

Grunden er skøn, og en stor del heraf er som tidligere nævnt lagt ud i fredskov med egnstypisk klitbund og beplantning. Der er hyggelig tilhørende have og ikke mindst en skøn gårdhave mellem de to yderlænger.

Indretning:

Indgang fra gården til beboelsen, som er etableret i tidligere staldbygning, hvor der forefindes: Stort soveværelse med faste skabe, værelse, ekstra indgang/vindfang, badeværelse med fliser fra gulv til loft, badekar, bidet samt bruseniche. Der er gulvvarme i badeværelset. Hyggeligt landkøkken samt en dejlig stue i en passende størrelse. Kontor/værelse.

I den afdeling, hvorfra der i dag drives erhverv, er der: Gang, værelse, badeværelse med bruseniche samt gulvvarme, ekstra entré til forretning, køjerum, værelse samt endnu et landkøkken. Stue.

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: Erling Nielsen

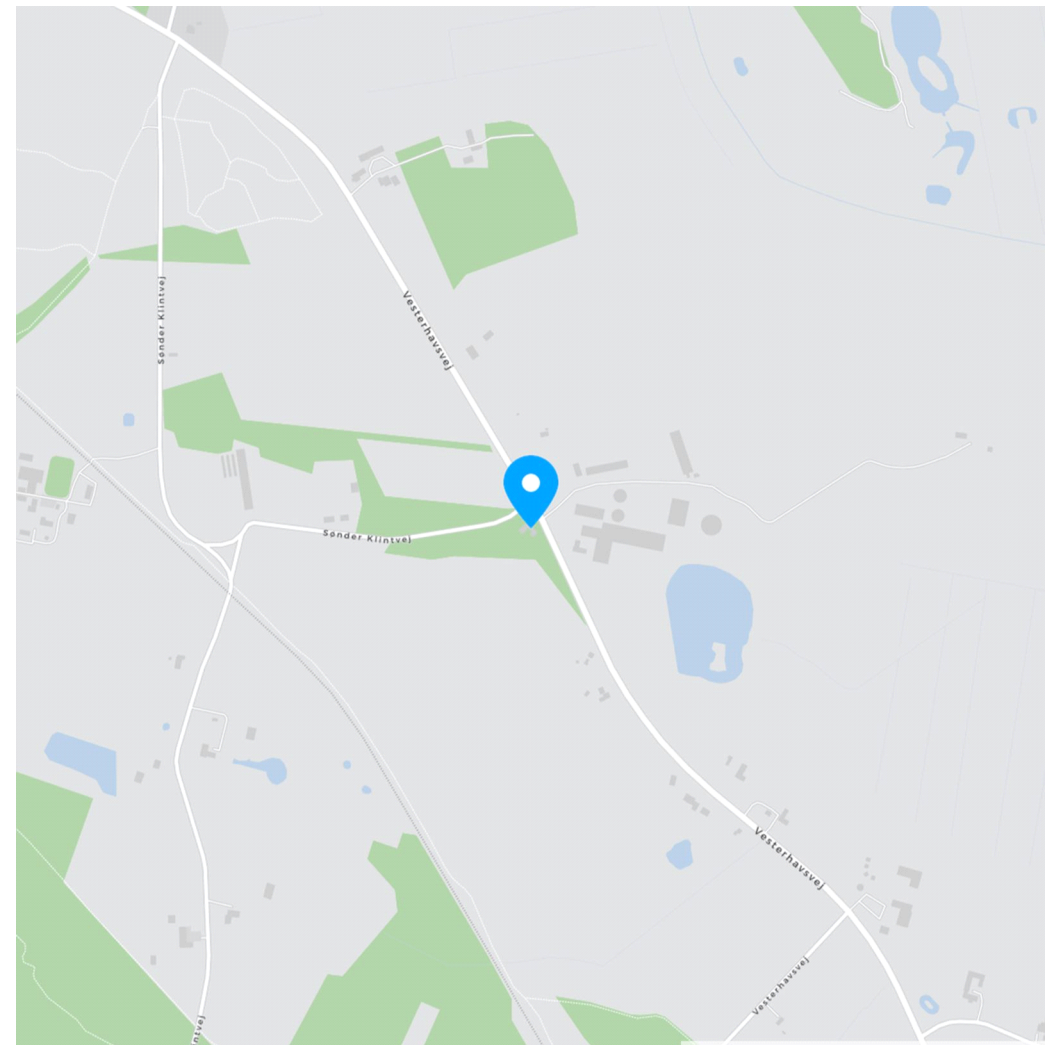
Adresse: Vesterhavsvej 191, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 478198
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

Dato: 01.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Vesterhavsvej 191, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 478198
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

Dato: 01.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Varde
Matr.nr.: 8 h Lønne Præstegård, Lønne
BFE-nr.: 5097560
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1875/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 956.000 kr.
Grundværdi: 361.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 764.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 288.800 kr.

Arealer*

Grundareal: 14.659 m²
Erhvervsareal: 26 m²
Boligareal i alt: 185 m²

Øvrige arealer:
Garage: 31 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 03.09.1935 - Dok om byggelinier mv.
Nr. 2 lyst d. 03.05.1960 - Dok om adgangsbe grænsning mv.
Nr. 3 lyst d. 16.09.1960 - Dok om oversigt mv.
Nr. 4 lyst d. 24.04.1965 - Dok om adgangsbe grænsning mv, Vedr 1A Nr. Nebel By.
Nr. 5 lyst d. 29.10.1980 - Dok om byggelinier mv, Vedr 5EV.
Nr. 6 lyst d. 14.04.1983 - Dok om færdselsret mv Vedr 7F, 7AH, 7AI.
Nr. 7 lyst d. 24.09.1985 - Dok om et areal mv.
Nr. 8 lyst d. 06.03.1987 - Dok om at arealet skal henligge i natur.

Lokaplan

Kursuscenter med tilhørende beboelse, Sdr. Klintvej 15-19, Lønne.

Kommuneplan

Kommuneplan 2021 - Varde Kommune.

Spildevandsplan

Ingen jf. ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur Voss, komfur, Voss samt tilhørende emhætter. Køleskab GORENJE, køleskab ATLAS SAVOY

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vesterhavsvej 191, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 478198
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

Dato: 01.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der drives erhverv på en beskeden del af ejendommen. Under ejerudgifterne er sælgers samlede forsikringssum oplyst. Forhør nærmere.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.800 Forbrug: 8.502,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsopstillingen 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.

Fredskov

Der er jf. tingbogen og ejendomsdatarapporten pålagt fredskovspligt på en del af matriklens areal.

Beskyttet natur

Der er jf. ejendomsdatarapporten registreret beskyttet natur (hede) på matriklen.

Erhvervsareal

Jf. BBR er 26 m² registreret som erhverv.



Adresse: Vesterhavsvej 191, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 478198
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

Dato: 01.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.036	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.145.000
Grundskyld	kr.	5.041	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.065
Husforsikring	kr.	14.220	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Renovation	kr.	3.233	I alt	kr.	1.164.815
Rottebekæmpelse	kr.	144			
Ejerudgift i alt 1 år		29.674			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.197 md./ 74.370 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.060 md./ 60.720 år v/24,40%
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: 01.01.2026
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: Vesterhavsvej 191, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 478198
Ejerudgift/md.: kr. 2.473

Dato: 01.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

REAL

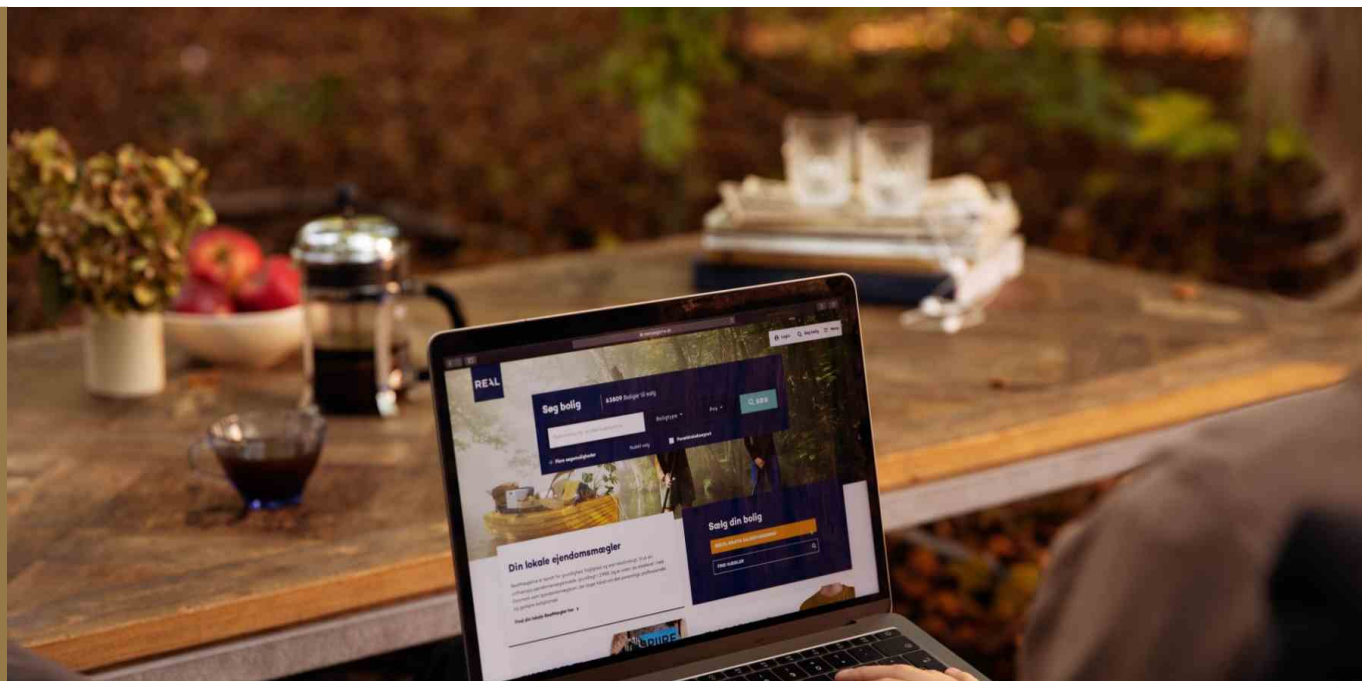
Guldkøber[®]

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