

Vesterhavsvej 20, 6830 Nørre Nebel

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**130**
Kontant	**1.195.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**1.237**	Grund m^2	**1.002**
Byggeår/ombygget	**1948/2010**		

Sagsnr. **478197**

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel / Tlf. +45 28745283 / www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

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: Vesterhavsvej 20, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.195.000
Sagsnr.: 478197
Ejerudgift/md.: kr. 1.237
Dato: 19.11.2026



Pragtfuld villa med fuld kælder og stor tagterrasse med fin udsigt

På Vesterhavsvej 20 finder du denne smukke, vandskurede, hvidmalede villa, der har rødt tegltag. Vinduer og døre er af hvid PVC. Der er på begge sider af huset indkørsel fra Vesterhavsvej, og hver sin indkørsel er med egen carport.

Man tilgår huset via en muret, klinkebelagt trappe, der fører ind til en stor flisebelagt hall/entré. Fra hall'en er der adgang til husets tagetage, der er pænt istandsat.

Bevæger man sig lidt længere ind i hall'en, finder man en fordelingsgang, der giver adgang til husets kælder samt en anden udvendig adgang til haven.

Fordelingsgangen fører endvidere til et rigtig dejligt badeværelse med fliser fra gulv til loft samt stor bruseniche. Der er naturligvis gulvvarme.

Stort og dejligt køkken/alrum. Der er inddraget et værelse, som kunne retableres, men den nuværende udnyttelse giver dog masser af luft i køkken/alrummet. Man har omkring 2010 udvidet huset mod nord med en dejlig tilbygning ud mod haven. Her er der nogle rigtig dejlige ekstra boligkvadratmeter, som dog hos kommunen er registreret som udestue. Dermed er de reelle boligkvadratmeter faktisk flere end angivet i salgsopstillingen. Over den beskrevne udestue blev der etableret en meget stor og virkelig skøn tagterrasse.

Husets tagetage tilgår man via en smuk trætrappe. Herfra adgang til et tæppebelagt repos med videre adgang til den føromtalte tagterrasse, hvorfra der er skøn udsigt til baghaven og den bagvedliggende plantage. Her kan sommeraftenerne nydes med et glas iskoldt hvidvin, medmindre man foretrækker at gøre dette i orangeriet bagest i haven.

Tagetagen rummer endvidere et stort gavlværelse med stort vindue, disponibelt rum/børneværelse samt stort vestvendt soveværelse

Der er fuldt udnyttet kælder med en masse gode disponible rum. Alt i alt en pragtfuld ejendom, der nu kan købes til en meget fordelagtig pris.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vesterhavsvej 20, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 478197
Ejerudgift/md.: kr. 1.237

Dato: 19.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vesterhavsvej 20, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 478197
Ejerudgift/md.: kr. 1.237

Dato: 19.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vesterhavsvej 20, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 478197
Ejerudgift/md.: kr. 1.237

Dato: 19.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vesterhavsvej 20, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 478197
Ejerudgift/md.: kr. 1.237

Dato: 19.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vesterhavsvej 20, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 478197
Ejerudgift/md.: kr. 1.237

Dato: 19.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vesterhavsvej 20, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.195.000

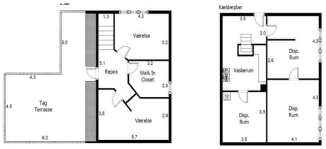
Sagsnr.: 478197
Ejerudgift/md.: kr. 1.237

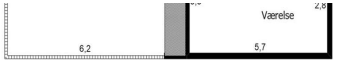
Dato: 19.11.2026





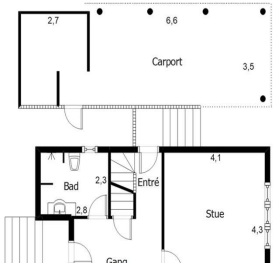












COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vesterhavsvej 20, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 478197
Ejerudgift/md.: kr. 1.237

Dato: 19.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Varde
Matr.nr.:	24ar Nr. Nebel By, Nr. Nebel
BFE-nr.:	5099641
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1948/2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	923.000
Grundværdi:	180.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	738.400
Grundlag for grundskyld:	144.000

Arealer**

Grundareal:	1.002 m^2
Boligareal i alt:	130 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	75 m^2
Indbygget udestue el. lign.:	26 m^2
Garage:	44 m^2
Udhus:	14 m^2
Carport:	34 m^2

** 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: 03.09.1935 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 06.10.1987 - Dok om varmeplan

Planer
Kommuneplan 15.01.B03 - 15.01.B03

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

Hårde hvidevarer i køkkenet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vesterhavsvej 20, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 478197
Ejerudgift/md.: kr. 1.237

Dato: 19.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 23.401 Forbrug: 26 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2016
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug af varme var kr. 27.275,00.

Vand: Alment 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.

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.

Separatkloakering
Jf. ejendomsdatarapporten er der planlagt separatkloakering af området med i krafttrædelse i 2027.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vesterhavsvej 20, 6830 Nørre Nebel
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 478197
Ejerudgift/md.: kr. 1.237

Dato: 19.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.766
Grundskyld	kr.	2.549
Renovation	kr.	3.449
Rottebekæmpelse (2024)	kr.	66
Husforsikring	kr.	5.015
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.845

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
I alt	kr.	1.211.550

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.

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 6.765 md. / 81.182 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.439 md. / 65.263 år v/26,05 %
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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Nr. Nebel v/ Per Sønderby
CVR-nr. 44026384
Vadgårdsvej 1 / 6830 Nørre Nebel
Tlf. +4528745283 / 6830@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/nørrenebel

Adresse: Vesterhavsvej 20, 6830 Nørre Nebel Kontantpris: kr. 1.195.000	Sagsnr.: 478197 Ejerudgift/md.: kr. 1.237	Dato: 19.11.2026

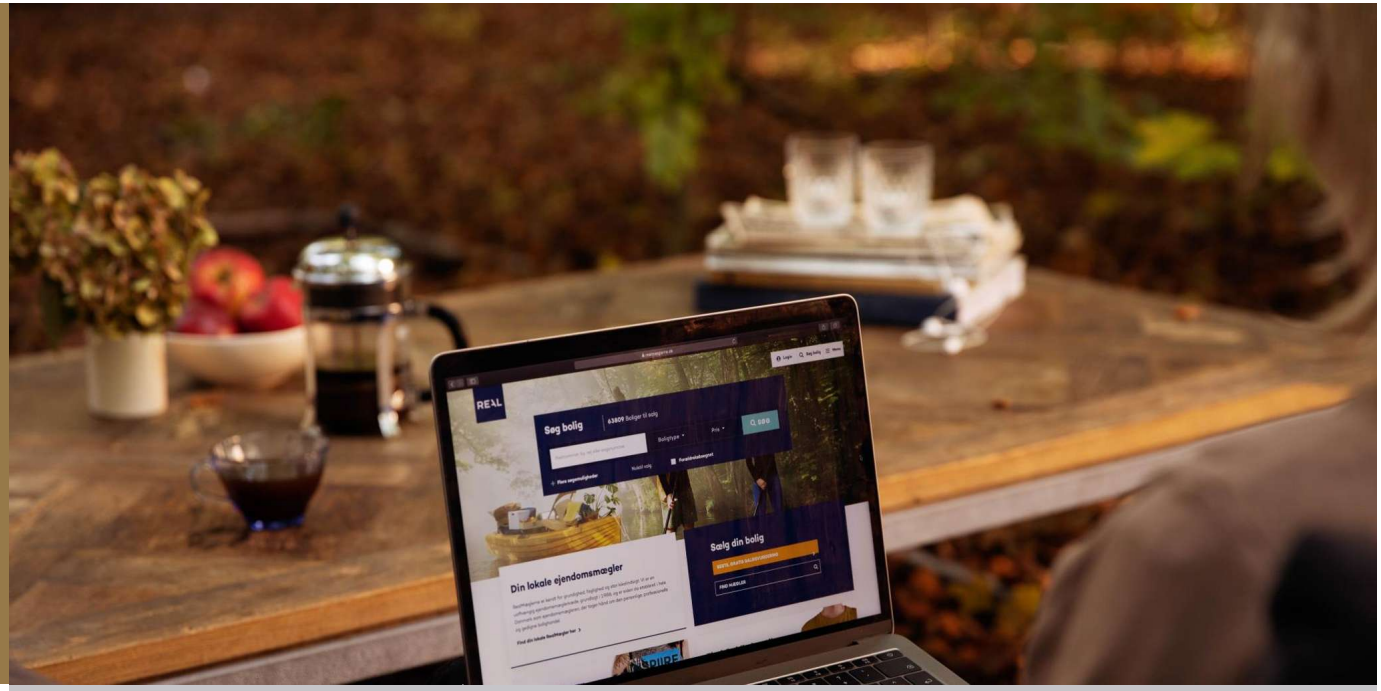
Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises 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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 635.900 Nr. 4: hovedstol kr. 97.100 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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