



REAL

Langbyvej 9, Langby, 8581 Nimtofte

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	300
Kontantpris	8.750.000	Erhverv m2	352
Ejerudgift	4.956	Grund m2	134.895
Byggear/ombygget	1924/2011	Energimærke	A2010

Sagsnr. **73701015**

RealMæglerne Carsten Andersen

Rosenvangs Alle 176 / 8270 Højbjerg / Tlf. 86272739 / www.realmaeglerne.dk/højbjerg

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: Langbyvej 9, Langby, 8581 Nimtofte
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 73701015
Ejerudgift/md.: kr. 4.956

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Eksklusiv skovejendom, botanik, jagt, golf og masser af plads - evt. 2. fam. bolig

Velkommen til denne unikke ejendom, der kombinerer moderne luksus med naturskønne omgivelser. Stuehuset er blevet gennemgribende renoveret siden 2010 og fremstår i dag som en indflytningsklar drøm af et hjem. Med sine rummelige 300 m² byder villaen på tre store værelser, to badeværelser samt to toiletter, bryggers og entré. Hjemmets fem flotte indbyggede pejse skaber en varm og indbydende atmosfære.

For livsnydere tilbyder ejendommen sin egen wellness-afdeling komplet med pool, spa, sauna og pejsestue. Herfra kan man træde direkte ud på terrassen eller altanen for at nyde den omkringliggende natur. Ejendommens bæredygtige energiløsninger inkluderer jordvarme og solceller, hvilket sikrer et lavt energiforbrug.

Udover boligen rummer ejendommen også et stort erhvervsareal i en separat bygning, som ligeledes er moderniseret siden 2010. Her finder du carport, værksted og garage samt en boligdel ideel til gæster eller som jagtstue. Erhvervsdelen giver mulighed for kontorplads eller lagerfaciliteter – perfekt for den selvstændige erhvervsdrivende, eller som 2. families boligenhed.

Fantastisk skovejendom omkranset af godt 13,5 hektar jord midt i smukke skovomgivelser – det perfekte sted for naturelskere. Ejendommen ligger få minutter fra Lübker Golf Resort med Danmarks bedste golfbane.

Den rolige beliggenhed byder på rig mulighed for jagtoplevelser blandt råvildt, dåvildt og kronvildt samt fasaner. For golfentusiasten findes her endda et par-3 hul anlagt af sælgeren selv.

Det hele er centralt placering på Djursland tæt ved børnevenlige sandstrande i Bønnerup og Fjellerup samt kort afstand til Aarhus C (40min), Letbanen (10 min). Randers og E45.

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: Carsten Andersen

Adresse: Langbyvej 9, Langby, 8581 Nimtofte
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 73701015
Ejerudgift/md.: kr. 4.956

Dato: 31.01.2026



Adresse: Langbyvej 9, Langby, 8581 Nimtofte
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 73701015
Ejerudgift/md.: kr. 4.956

Dato: 31.01.2026



Dato: 31.01.2026



Adresse: Langbyvej 9, Langby, 8581 Nimtofte
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 73701015
Ejerudgift/md.: kr. 4.956

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

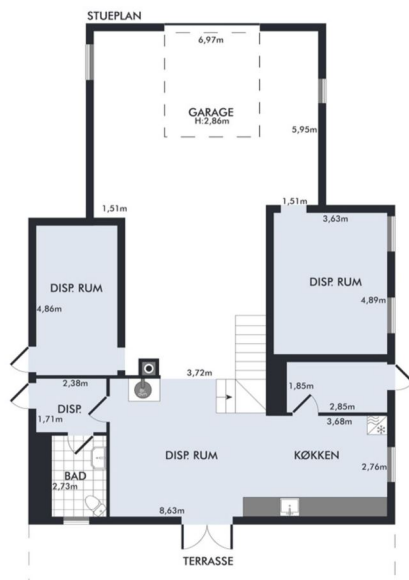


Vejledende plantegning uden ansvar

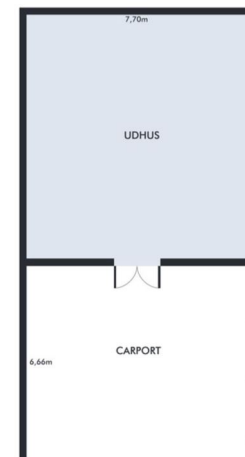
Adresse: Langbyvej 9, Langby, 8581 Nimtofte
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 73701015
Ejerudgift/md.: kr. 4.956

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Langbyvej 9, Langby, 8581 Nimtofte
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 73701015
Ejerudgift/md.: kr. 4.956

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Langbyvej 9, Langby, 8581 Nimtofte
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 73701015
Ejerudgift/md.: kr. 4.956

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Særskilt vurderet skov og plantage
Kommune:	Norddjurs
Matr.nr.:	9 b Ramten By, Ørum
BFE-nr.:	4139937
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Enkeltindvindingsanlæg
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	SOP: Nedsivning til sivedræn
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1924/2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	4.650.000 kr.
Grundværdi:	297.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.720.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	134.895 m ²
Erhvervsareal:	352 m ²
Boligareal i alt:	300 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	42 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	15 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 20.12.1966 lbnr. 5974-66 Tillægstekst Dok om luftledning mv, Ikke til
hinder for prioritering
Nr. 2 lyst d. 25.02.1980 lbnr. 3041-66 Tillægstekst Dok om vej mv, Prioritet forud for
pantegæld Filnavn: 66_B-I_418
Nr. 3 lyst d. 22.04.1987 lbnr. 4463-66 Tillægstekst Dok om fredning

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hårde hvidevarer. Sonos lyd system i hovedhus 3 zoner. Jordvarmeanlæg Vølund 21 KW. Rensningsanlæg til pool.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Langbyvej 9, Langby, 8581 Nimtofte
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 73701015
Ejerudgift/md.: kr. 4.956

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: TopDanmark: 8030575033

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 35.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

EI 2024 Kr. 46.000 , dækker også 2 hybridbiler, forbrug derfor anslået til Kr 35.000.-

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: Tilstandsrapport og forsyningsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Langbyvej 9, Langby, 8581 Nimtofte
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 73701015
Ejerudgift/md.: kr. 4.956

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.972	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.750.000
Husforsikring	kr.	27.713	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	54.350
Renovation	kr.	3.470			
Skorstensfejning	kr.	5.143	I alt	kr.	8.804.350
Rottebekæmpelse	kr.	311	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ryomgaard og omegns Jagtforening	kr.	588			
Moderniseret StigningsBegrænsningsordning (MSB) efter 2024 for land- og skovejendom - Norddjurs	kr.	1.446			
Grundskyld for land- og skovejendom - Produktionsjord - Norddjurs	kr.	1.778			
Grundskyld for land- og skovejendom - Stuehus - Norddjurs	kr.	54			
Ejerudgift i alt 1 år		59.475			

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: 440.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 46.817 md./ 561.798 år Netto **ekskl.** ejerudgift 38.091 md./ 457.090 år v/24,80%
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: 31.01.2026
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: Langbyvej 9, Langby, 8581 Nimtofte
Kontantpris: kr. 8.750.000

Sagsnr.: 73701015
Ejerudgift/md.: kr. 4.956

Dato: 31.01.2026

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.: Vides ikke

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

RealMæglerne

Carsten Andersen

Tlf: 86272739

Mail: 8270@mailreal.dk

REAL



Mød holdet bag dit boligsalg

Dit personlige Team.

Ejendomsmægler:
Carsten A.
26338620

Dunia Klitgaard Haddad
Kontor Stewardesse
Mail: dkh@mailreal.dk

Luna Andersen
Salg & backoffice
Mail: la@mailreal.dk