

Gøgevej 40, Henne Strand, 6854 Henne

Ejd. type	**Fritidsbolig**	Bolig m²	**148**
Kontant	**5.300.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**3.765**	Grund m²	**1.600**
Byggeår/ombygget	**1965/2007**		

Sagsnr. **494-7836**

RealMæglerne Erling Nielsen
Borgergade 24 / 7200 Grindsted / Tlf. +45 75310050 / www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

RealMæglerne Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

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: Gøgevej 40, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 5.300.000

Sagsnr.: 494-7836
Ejerudgift/md.: kr. 3.765

Dato: 24.11.2026



FRITIDSBOLIG I SÆRKLASSE BELIGGENDE I NATURSKØNNE OMGIVELSER DIREKTE TIL LYNGKLÆDTE FREDEDE AREALER OG MED FÅ HUNDREDE METER TIL DEN SKØNNE HENNE STRAND

Særdeles velholdt fritidshus opført med et gedigent materialevalg og håndværksmæssig veludført byggeri.
Huset er omgivet læfulde terrasser, hvor man færdes ugeneret og kan nyde alle dagens lyse timer.
Stor fritliggende carport med redskabsrum og 4 ekstra sovepladser.
Udenomsarealene på den 1600 m2 store grund indbyder til en bred vifte af aktiviteter.

Indretningen er praktisk og veldisponeret med gode pladsforhold til den store familie, og fordeler sig således:
Opholdsområdet er centreret om det rummelige køkken /alrum med veludstyrede køkkenfaciliteter. Fra alrummet åben forskudt sænket plan til opholdsstue m. brændeovn. Kendetegnet for opholdsrummene er udgang til 3 store indbyrdes forbundne terrasser, der er orienteret mod øst, syd og vest. De store vinduespartier medgiver et behageligt lysindfald og panoramaudsigt over den for vestkysten karakteristiske natur med bl.a. de store fredede lyngsletter, klitter og fyrretræsbevoksning.
Af øvrige faciliteter kan anføres 4 soveværelser med dobbeltsenge samt 2 luksuriøse badeværelser - med h.h.v. spabad og sauna.

Alt i alt er der tale om et domicil, der opfylder de flestes drømme og ønsker til et fristed i den karakteristiske vestjyske natur med de vidtstrakte sandstrande og badelivet i Vesterhavet.

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 Erling Nielsen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

Adresse: Gøgevej 40, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 5.300.000

Sagsnr.: 494-7836
Ejerudgift/md.: kr. 3.765

Dato: 24.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

Adresse: Gøgevej 40, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 5.300.000

Sagsnr.: 494-7836
Ejerudgift/md.: kr. 3.765

Dato: 24.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

Adresse: Gøgevej 40, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 5.300.000

Sagsnr.: 494-7836
Ejerudgift/md.: kr. 3.765

Dato: 24.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

Adresse: Gøgevej 40, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 5.300.000

Sagsnr.: 494-7836
Ejerudgift/md.: kr. 3.765

Dato: 24.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

Adresse: Gøgevej 40, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 5.300.000

Sagsnr.: 494-7836
Ejerudgift/md.: kr. 3.765

Dato: 24.11.2026







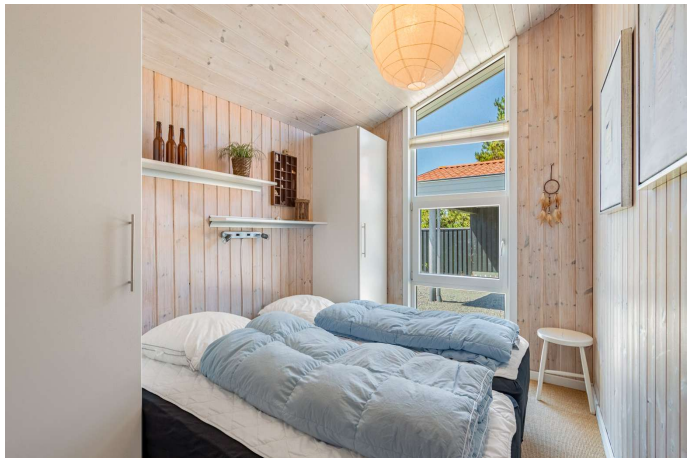

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

Adresse: Gøgevej 40, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 5.300.000

Sagsnr.: 494-7836
Ejerudgift/md.: kr. 3.765

Dato: 24.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

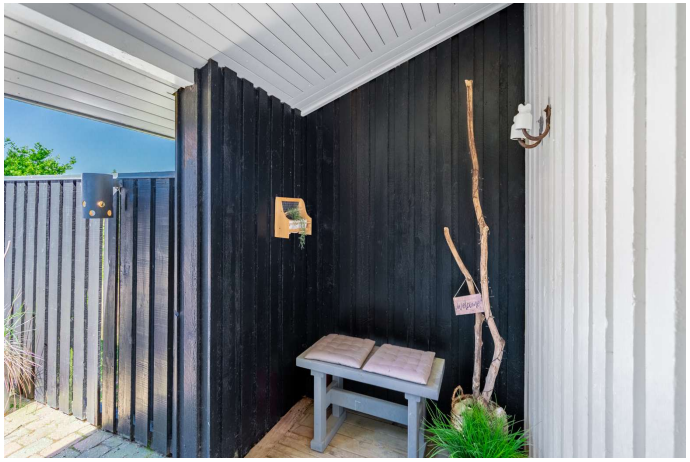
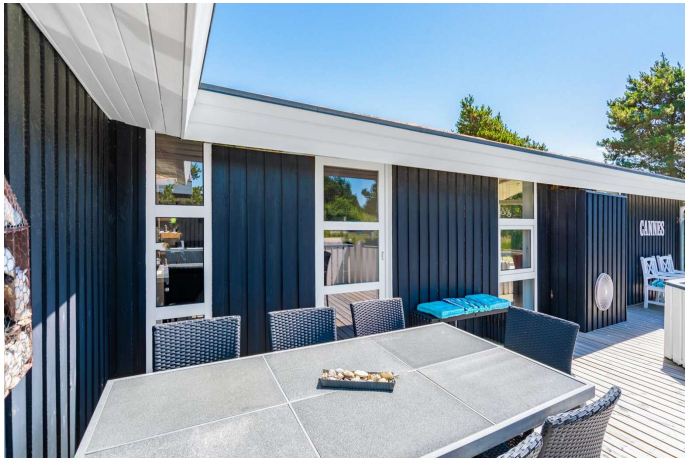
RealMæglerne Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

Adresse: Gøgevej 40, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 5.300.000

Sagsnr.: 494-7836
Ejerudgift/md.: kr. 3.765

Dato: 24.11.2026



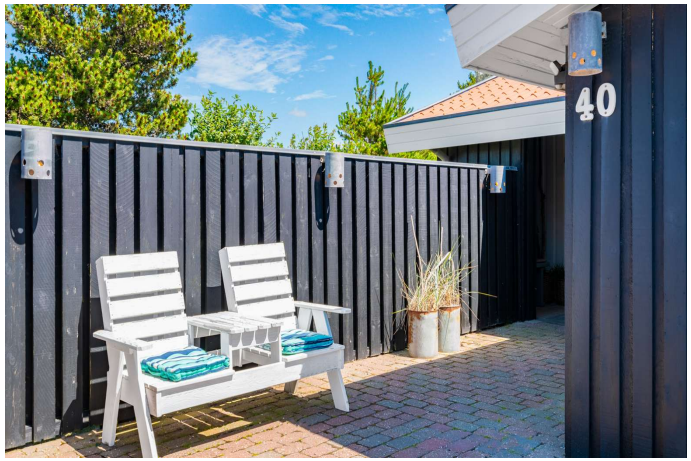

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

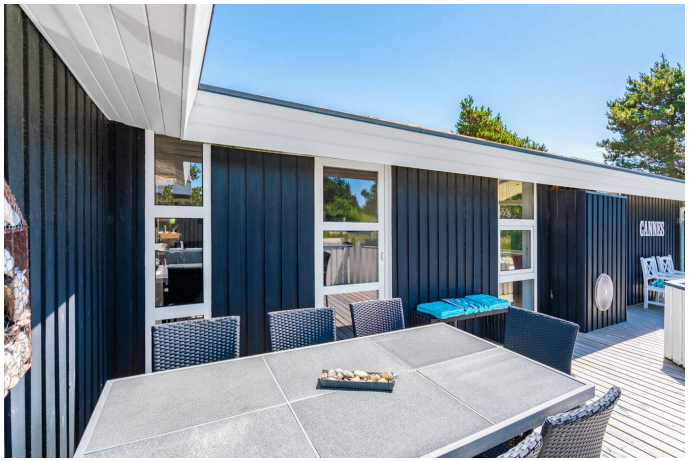
RealMæglerne Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

Adresse: Gøgevej 40, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 5.300.000

Sagsnr.: 494-7836
Ejerudgift/md.: kr. 3.765

Dato: 24.11.2026













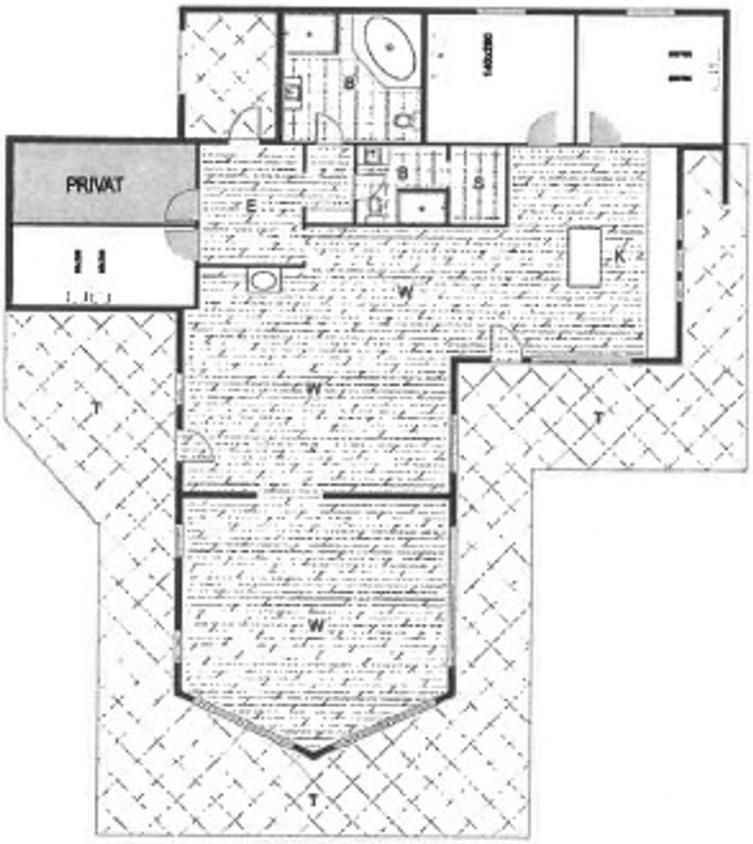
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

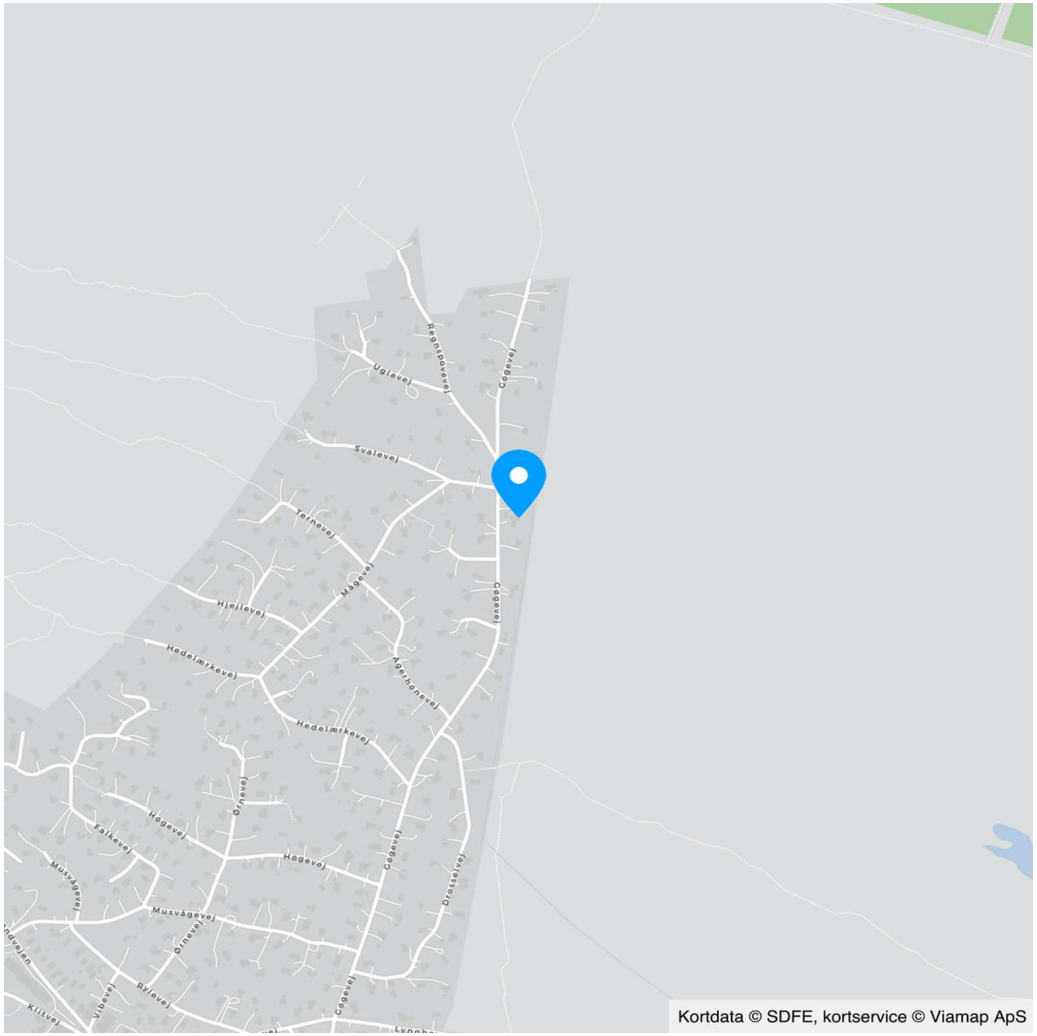
Adresse: Gøgevej 40, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 5.300.000

Sagsnr.: 494-7836
Ejerudgift/md.: kr. 3.765

Dato: 24.11.2026



FLOOR PLAN



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

Adresse: Gøgevej 40, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 5.300.000

Sagsnr.: 494-7836
Ejerudgift/md.: kr. 3.765

Dato: 24.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Fritidsbolig
Kommune:	Varde
Matr.nr.:	1øx Henne By, Henne
BFE-nr.:	5090786
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	
Opført/ombygget år:	1965/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.305.000
Grundværdi:	1.451.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.644.000
Grundlag for grundskyld:	1.160.800

Arealer**

Grundareal:	1.600 m^2
Boligareal i alt:	148 m^2
Øvrige arealer:	
Carport:	43 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: 05.01.1931 - Dok om færdselsret mv, lyngslet

Planer
Kommuneplan 07.02.S01 - 07.02.S01
Lokalplan 07.02.L02 - Sommerhusområde ved Henne Strand

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

Kogeplade (Voss, keramisk), Emhætte (?), , Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Bosch), Indbygningsovn (Voss), Vaskemaskine, Tørretumbler

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger _X_Ja ___Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

Adresse: Gøgevej 40, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 5.300.000

Sagsnr.: 494-7836
Ejerudgift/md.: kr. 3.765

Dato: 24.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

RealMæglerne Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

Adresse: Gøgevej 40, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 5.300.000

Sagsnr.: 494-7836
Ejerudgift/md.: kr. 3.765

Dato: 24.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.484
Grundskyld	kr.	20.546
Husforsikring, anslået	kr.	6.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150
Renovation, anslået	kr.	4.000
Grundejerforening, anslået	kr.	1.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	45.181

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.300.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
I alt	kr.	5.342.650

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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 Erling Nielsen
CVR-nr. 93044355
Borgergade 24 / 7200 Grindsted
Tlf. +4575310050 / 7200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erlingnielsen

Adresse: Gøgevej 40, Henne Strand, 6854 Henne
Kontantpris: kr. 5.300.000

Sagsnr.: 494-7836
Ejerudgift/md.: kr. 3.765

Dato: 24.11.2026

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. 2: hovedstol kr. 2.538.000
Nr. 3: hovedstol kr. 1.160.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Realmæglerne i Grindsted indgår i en landsdækkende kæde bestående af ca. 120 selvstændige mæglerforretninger.

Vi tilbyder uforbindende vurdering ogøkonomisk rådgivning, baseret på et godt lokalkendskab og årelang erfaring.
Vi beskæftiger os med salg/udleje af alle former for fast ejendom.

At mægle i handel med fast ejendom er i høj grad et spørgsmål om tillid - også efter aftalen er underskrevet.

Med venlig hilsen
Erling Nielsen