



REAL

Jættevej 9, Hostrupskov, 6200 Aabenraa

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	148
Kontantpris	2.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.661	Grund m2	1.032
Byggear	1964	Energimærke	C

Sagsnr. **719864**

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. 22836100 / www.realmaeglerne.dk/Aabenraa

Salgsopstilling

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS
CVR-nr. 38490303
Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa
Tlf. 22836100 / aabenraa@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/Aabenraa

REAL

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: Jættevej 9, Hostrupskov, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 719864
Ejerudgift/md.: kr. 1.661

Dato: 13.12.2025



Beskrivelse:

Dette moderne hus i forskudt plan er en unik perle beliggende i det maleriske område Hostrupskov. Med en højtliggende position og betagende udsigt til vandet, tilbyder denne ejendom en enestående kombination af naturskønhed, moderne arkitektur og funktionalitet. Den forskudte planløsning giver dynamik og karakter til boligen samtidig med, at den maksimerer udnyttelsen af terrænet og udsigten. Boligen er til den moderne familie, og ligger på en lukket, rolig vænge. Derudover er der lige knap 1 km til vandet, som man kan se fra boligen.

Boligen byder på 148 m2 bolig samt 16 m2 garage med direkte indgang til huset. Der er 3 værelser, der ligger ved siden af hinanden, samt et stort badeværelse i forbindelse med bryggers. Derudover byder boligen også på et gæstetoilet. Fordelingsgangen mellem værelserne og køkkenet er lyst og lækkert, men samtidig i et gennemgående klassisk design. Fra gangen går vi direkte ind i det flotte og funktionelle HTH køkken. Køkkenet fordeler sig over i den store, rummelige stue der indbyder til mange timers leg, velvære og afslapning. Ikke nok med det fører stuen direkte ud til den store terrasse, der indbyder til mange afslappende timer med et godt glas vin, eller bare en stille stund efter en lang dag.

Hostrupskov er placeret på sydsiden af Aabenraa Fjord og var oprigtig et lille fiskeleje. Mod nord finder du stranden, som starter ved Enstedværket og følger fjorden mod øst, som her byder på en af landets smukkeste udsigter. I den sydøstlige del af Hostrupskov finder du ligeledes skov, hvor også den smukke Agsø ligger. Hele området indbyder til dejlige og naturskønne gåture. Hostrupskov ligger ca. 5 km fra Aabenraa, hvor man kan komme til med bus, bilen eller blot en frisk gåtur langs vandet.

Kontakt os idag for en fremvisning på tlf. 2283 6100

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 og indehaver Randi Jørgensen



Adresse: Jættevej 9, Hostrupskov, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 719864
Ejerudgift/md.: kr. 1.661

Dato: 13.12.2025



Adresse: Jættevej 9, Hostrupskov, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 719864
Ejerudgift/md.: kr. 1.661

Dato: 13.12.2025



Adresse: Jættevej 9, Hostrupskov, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 719864
Ejerudgift/md.: kr. 1.661

Dato: 13.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aabenraa
Matr.nr.:	516 Sdr. Hostrup, Ensted
BFE-nr.:	5266118
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1964

Arealer*

Grundareal:	1.032 m ²
Boligareal i alt:	148 m ²

Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	16 m ²
Udhus:	5 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

d. 12.12.1963 Dok om bebyggelse
d. 01.02.1995 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.504.000 kr.
Grundværdi:	153.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.203.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	122.400 kr.

Tilbehør:

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

Køleskab
Indbygnings ovn
Kogeplade
Opvaskemaskine
Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Jættevej 9, Hostrupskov, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 719864
Ejerudgift/md.: kr. 1.661

Dato: 13.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Sønderjysk Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug: 19,99 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening - områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen klassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening ligger over mindstekriterie for forurening, men inder kriteriet for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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



Adresse: Jættevej 9, Hostrupskov, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 719864
Ejerudgift/md.: kr. 1.661

Dato: 13.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.136	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	3.689	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.618
Husforsikring	kr.	6.010	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	4.055	I alt	kr.	2.720.668
Rottebekæmpelse	kr.	39			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

19.929

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.551 md./ 174.616 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.645 md./ 139.746 år v/26,55%
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: 13.12.2025
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: Jættevej 9, Hostrupskov, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 719864
Ejerudgift/md.: kr. 1.661

Dato: 13.12.2025

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

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



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen hos RealMæglerne Aabenraa & Tønder
Vi glæder os til at hjælpe dig videre mod dine bolig drømme