



**REAL**

## Brede Bygade 23, 6261 Bredebro

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>140</b>
Kontant	<b>515.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.463</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>358</b>
Byggeår	<b>1929</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **7190060**

**RealMæglerne** Aabenraa & Tønder ApS

Ramsherred 29B, st. th. / 6200 Aabenraa / Tlf. +45 22836100 / [www.realmæglerne.dk/Aabenraa](http://www.realmæglerne.dk/Aabenraa)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Brede Bygade 23, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 515.000

Sagsnr.: 71900060  
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 01.05.2026



### Velkommen til Brede Bygade 23

Villaen på Brede Bygade 23 i Bredebro er en rummelig og velbeliggende ejendom opført i 1929, med et boligareal på 140 m<sup>2</sup> og en grund på 358 m<sup>2</sup>. Huset fremstår solidt med betontegltag. Boligen opvarmes med fjernvarme suppleret af træpille brændeovn, ejendommen er energimærket med karakteren C, hvilket afspejler en fornuftig energistandard.

I stueetagen finder man et stort og indbydende køkken-alrum, som giver direkte adgang til en hyggelig udestue. Køkkenet er kombineret med stuen her er gode indretningstilbud, et rummeligt soveværelse, et bryggers samt et badeværelse, der er udstyret med gulvvarme. Fra udestuen er der ligeledes adgang til garagen, som giver praktiske opbevaringsmuligheder. Udenfor findes en let og nem grund, der primært er udlagt i grus, hvilket giver minimal vedligeholdelse.

På 1. salen ligger boligens værelsesafdeling, som består af en repos og tre gode værelser, hvilket giver en naturlig opdeling mellem opholdsrum i stueetagen og private rum ovenpå. I alt rummer boligen således fire værelser, hvilket gør den velegnet til familien, der har brug for plads.

Villaen ligger centralt i Bredebro med kort afstand til dagligvareindkøb, café, skole, børnehave og sportsfaciliteter. Der er samtidig kun en kort køretur til Tønder, hvor man finder gymnasium, handelsskole, caféer, butikker og kulturliv, enten via bil eller med tog direkte til Tønder By

Alt i alt fremstår Brede Bygade 23 som en velholdt og funktionel villa med mange opdateringer, en praktisk planløsning og en attraktiv pris. Den lave ejerudgift og de forbedrede installationer gør boligen særligt interessant for både familier og købere, der ønsker et hjem, der er klar til indflytning, men stadig byder på mulighed for at sætte sit eget præg.

### 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: Brede Bygade 23, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 515.000

Sagsnr.: 71900060  
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

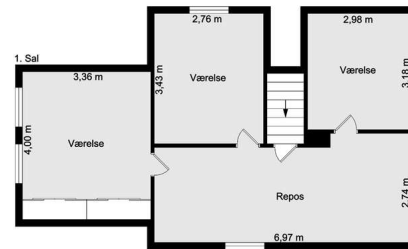
Dato: 01.05.2026



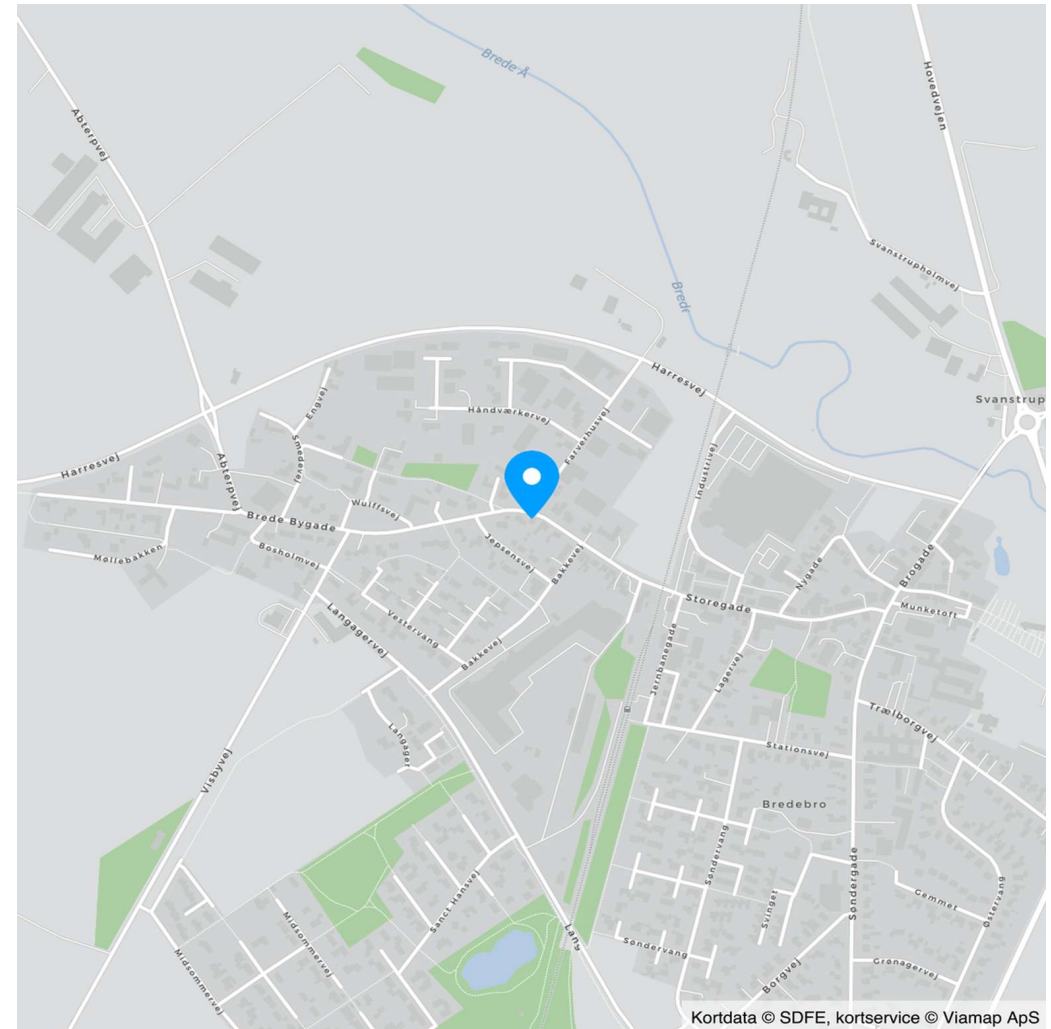
Adresse: Brede Bygade 23, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 515.000

Sagsnr.: 71900060  
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 01.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.m.dk)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Brede Bygade 23, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 515.000

Sagsnr.: 71900060  
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Tønder  
Matr.nr.: 612 Bredebro, Brede  
BFE-nr.: 1807524  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1929

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 582.000  
Grundværdi: 103.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 465.600  
Grundlag for grundskyld: 82.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 358 m<sup>2</sup>  
Bolgareal i alt: 140 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 22 m<sup>2</sup>  
Udhus: 6 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 15.10.1955 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 2: 12.08.1993 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv  
- Nr. 3: 21.12.2018 - Deklaration om forblivelsespligt til kollektivt varmforsyningsanlæg.

**Planer**

Kommuneplan 110.11.4 - Brede Bygade

Tilbehør:

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

Køleskab Indbygnings ovn Kogeplade Opvaskemaskine Emhætte, Ovn (Siemens), Køleskab (Elektrolux), Kogeplade (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Brede Bygade 23, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 515.000

Sagsnr.: 71900060  
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening - områdeklassificering:

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

Boligbeskatning:

Det forventes at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og at der pr. 1. Januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Hvilket konsekvenser ovenstående har for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den senest fastsatte vurdering og tilhørende skatteeftersynsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning.

Foreløbige vurdering for 2022

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.300 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: pilleovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 salgsoptillingens 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: Energimærke C



Adresse: Brede Bygade 23, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 515.000

Sagsnr.: 71900060  
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 01.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.375	Kontantpris	kr.	515.000
Grundskyld	kr.	890	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.950
Forsikring	kr.	4.852	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.800
Renovation	kr.	3.654	I alt	kr.	527.750
Rottebekæmpelse	kr.	72			
Skorstensfejning	kr.	458			
Forsikring Hus	kr.	5.260			
			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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.560			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.850 md. / 34.205 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.281 md. / 27.377 år v/26,46 %

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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Brede Bygade 23, 6261 Bredebro  
Kontantpris: kr. 515.000

Sagsnr.: 71900060  
Ejerudgift/md.: kr. 1.463

Dato: 01.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 632.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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