



REAL

Holmevej 3, 6270 Tønder

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	152
Kontantpris	3.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.852	Grund m2	2.116
Byggeår/ombygget	1949/2014	Energimærke	A2020

Sagsnr. **71900047**

RealMæglerne Aabenraa & Tønder ApS

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

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: Holmevej 3, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 71900047
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 08.11.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om en moderne bolig med luksus, lave driftsomkostninger og en naturskøn beliggenhed – tæt på byen, men med fred og ro som på landet og med mulighed for flexboligstatus? Så er Holmevej 3 i Tønder det helt rette match.

Denne gennemrenoverede villa fra 2014 byder på hele **152 m²** bolig og **69 m² kælder**, fordelt på 5 veldisponerede og stilfuldt indrettede rum. Ejendommen ligger på en **stor, ugeneret grund på 2.116 m²** i byzone, men direkte ud til åbne marker og omgivet af høje træer, som skaber et privat og fredeligt miljø – midt i en oase af dyreliv og naturskønne omgivelser.

Moderne og fremtidssikret hjem

Villaen er et sandt udtryk for moderne boligkomfort. Her er tænkt på både æstetik, funktionalitet og bæredygtighed. Boligen er udstyret med **solceller og jordvarmeanlæg**, hvilket sikrer **meget lave månedlige udgifter** og en fremtidssikret, miljøvenlig hverdag – uden at gå på kompromis med komforten.

Indvendigt byder huset på en lys og imødekommende atmosfære med **store vinduespartier**, der inviterer naturen indenfor. Planløsningen er gennemtænkt og fleksibel, med et **indbydende køkken-alrum i åben forbindelse med stuen**, perfekt til både familietid og sociale arrangementer. Her er der plads til både hverdagsliv og gæstfrihed – og med kælderen får du ekstra plads til hobbyrum, opbevaring eller multirum efter behov.

En beliggenhed der skiller sig ud.

Det er en sjælden kombination af **privatliv, plads og central beliggenhed**, som gør denne bolig ideel for både børnefamilien, det kvalitetsbevidste par eller dig, der søger noget helt særligt.

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:

Adresse: Holmevej 3, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 71900047
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 08.11.2025



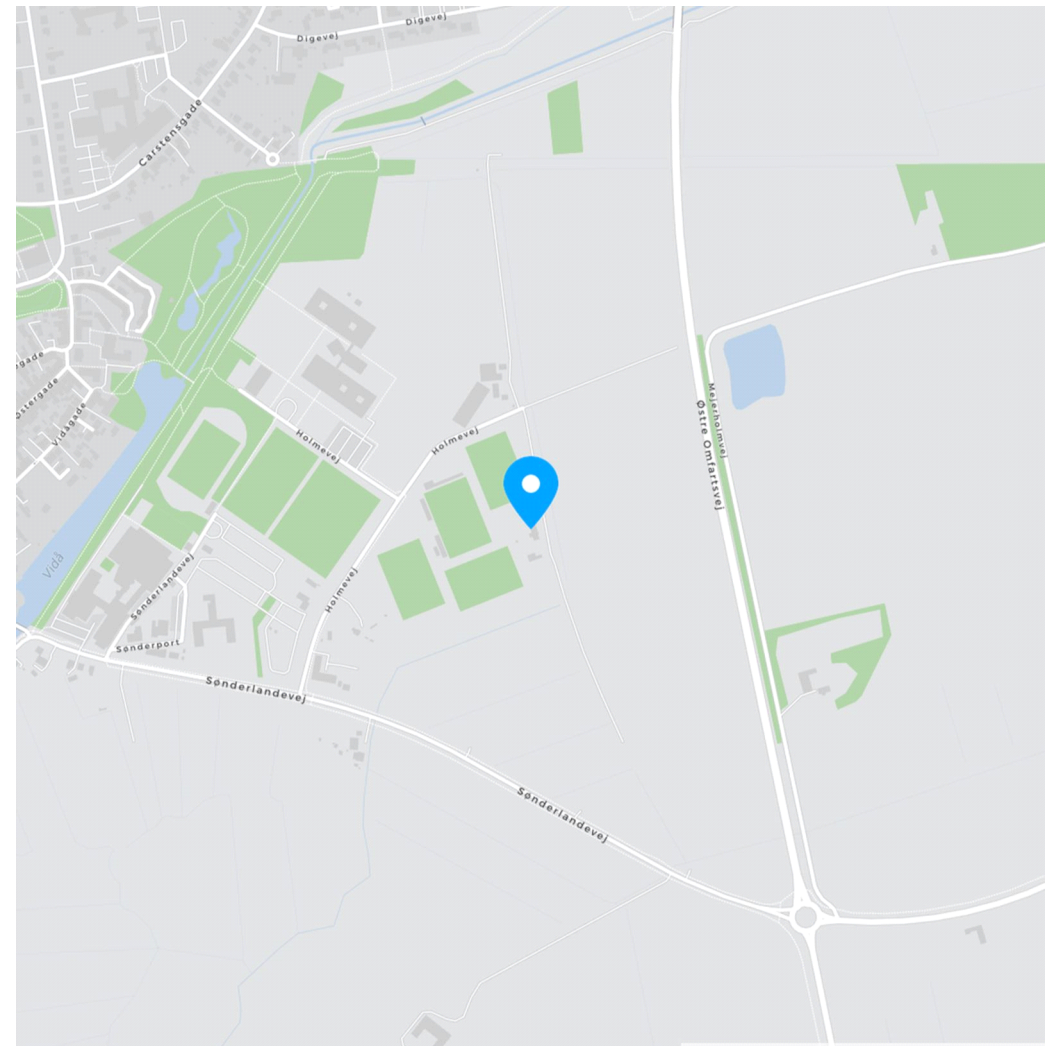
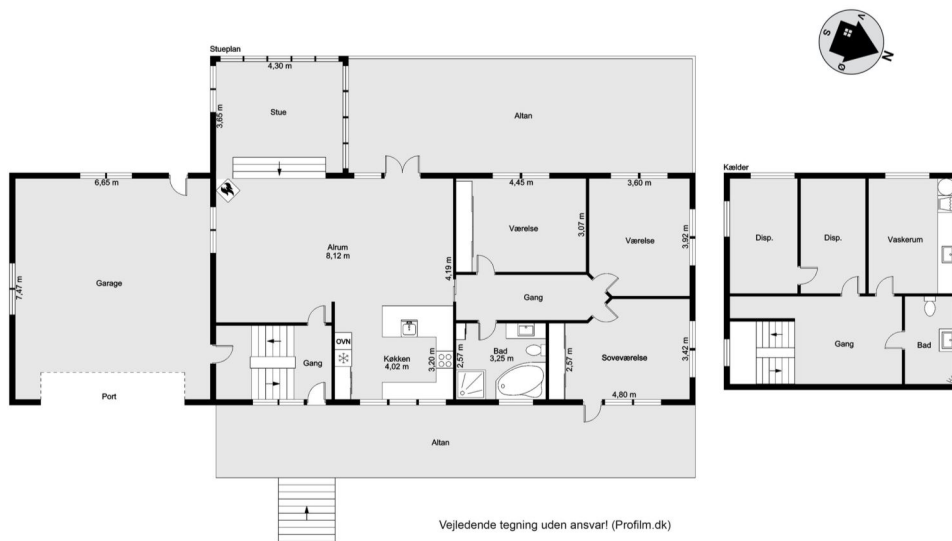
Adresse: Holmevej 3, 6270 Tønder

Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 71900047

Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 08.11.2025





Adresse: Holmevej 3, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 71900047
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 08.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Tønder
Matr.nr.:	1681 Tønder m.fl.
BFE-nr.:	5768764
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1949/2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.266.000 kr.
Grundværdi:	287.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.012.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	2.116 m ²
Boligareal i alt:	152 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	69 m ²
Garage:	49 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. 30.07.1943 lbnr. 910706-46 Tillægstekst Vedtægter for dige og/eller
pumpelaug, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Prioritet forud for pantegæld
AKT 46_L-T_392
Nr. 2 lyst d. 16.06.2008 lbnr. 10193-46 Anmærkning Anm byrder og hæftelser
Tillægstekst Dok vedr offentlig kloak mv

Planer for ejendommen:

- Lokalplan, Byvedtægt for fritidsområdet og seminarium øst for Tønder, BPV 8
- Kommuneplan 2017-2029
- Spildevandsplaner, kloakopland - 541_1.83

Der henvises til ejendomsdatarapporten og OIS.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Holmevej 3, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 71900047
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 08.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.000 Forbrug: 3.022,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2020.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Deponering:

Ved udarbejdelse af købsaftale i forbindelse med en kontant handel bemærkes det, at den kontante deponering kan udgøre helt op til kr. 200.000,-

Om boligskat - Uden foreløbig vurdering:

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under omvurdering, og at de i salgsoptstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændrede som følge af en ændret vurdering. Dette vil få konsekvens for købers fremtidige ejerudgift. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Lettere forurenede:

Ejendommen er beliggende i et område, der er områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Afregninger i BBR-Ejermeddelelsen:

Køber er gjort bekendt med at drivhus på 12 kvm ikke er anført på BBR-Ejermeddelelsen jf. tilstandsrapporten fra den 02.06.2025.



Adresse: Holmevej 3, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 71900047
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 08.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.165	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	5.486	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.431
Husforsikring	kr.	5.895	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	4.992		kr.	
Skorstensfejning	kr.	634	I alt		4.031.281
Rottebekæmpelse	kr.	14	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Adm. gebyr for affald	kr.	34			

Ejerudgift i alt 1 år

22.221

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.960 md./ 251.517 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.967 md./ 203.607 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 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: 08.11.2025
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: Holmevej 3, 6270 Tønder
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 71900047
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 08.11.2025

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	1.213.560	1.213.560	1.175.613	DKK	1	195.536	7,25	2,79			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Komfur mrk. Witt
Ovn mrk. Gram
Kogeplade mrk. Witt Induktion (100 cm bred)
Emhætte mrk. Witt Bordemfang
Mikroovn mrk. Melitta
Køleskab mrk. Gorenje
Opvaskemaskine mrk. Siemens, der er rust i kurvene.

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