

Salgsopstilling

Adresse: Hovedvejen 119, Jestrup, 7790 Thyholm
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: MP-0020-9986
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 26.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til vandkants Danmark hvor vi møder en skøn ejendom beliggende i det naturskønne Lyngs, hvor du får landlig idyl med udsigt til vandet og nem adgang til stranden kombineret med moderne boligkomfort og masser af plads. En ejendom som er indflytningsklar med en nyrenoveret 1. sal. Husets 104 m² er veludnyttet med yderligere plads i tilknyttede bygninger.

Ejendommen ligger tæt på indkøbsmuligheder og togforbindelser og i den nærmeste by finder man både skole og børnehus samt et stærkt lokalsamfund. Naturelskere vil værdsætte den korte gåtur til en ugenert strand, hvor dagene kan startes med en frisk dukkert eller en afslappende kaffestund med udsigt over vandet. Er du til vandsport eller fiskeri, kan du dagligt få glæde af vandkanten og nyde solnedgange over Thyborøn og Agger.

Huset er indrettet med en rummelig stue og spisestue, et stort køkken med lyst inventar, entré, badeværelse og bryggers i stueetagen. På 1. salen finder du en hyggelig opholdsstue med udsigt til vandet og to indbydende værelser med synlige bjælker, spots og højt til kip, der giver en følelse af luksus og åbenhed.

Den imponerende garage/værksted på 230 m² med 2 porte, fast betongulv og en ekstra tagetage på 135 m² er perfekt til den pladskrævende hobby eller måske en mindre virksomhed. Med en frihøjde på ca. 8 meter i en del af garagen, er mulighederne mange.

Den store grund på næsten 3468 m² er nem at vedligeholde og tilbyder et læhegn, der sikrer privatliv fra vejen, og fuld udsigt til fjorden. Grunden er forhøjet, så der er ingen risiko for oversvømmelser.

Uanset om du søger et helårshjem med plads til at udfolde dig, et sommerhus med mulighed for udlejning, eller blot et sted at slippe væk fra hverdagens travlhed, så er Hovedvejen 119 et oplagt valg. Her kan du skabe rammerne for et liv med natur, ro og masser af plads, eller supplerer din indkomst med god udlejningsmulighed.

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.

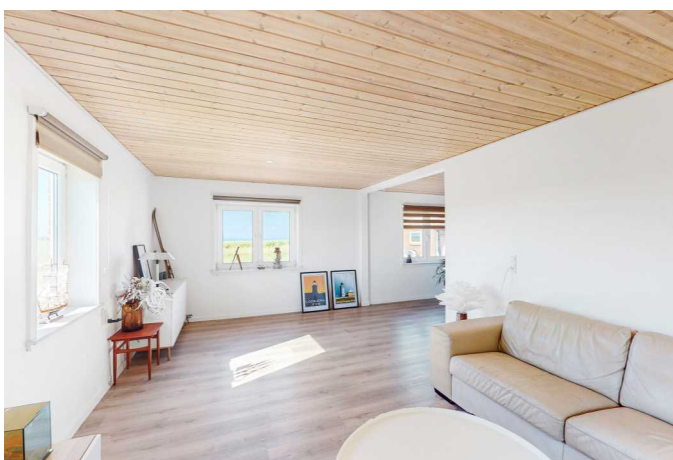
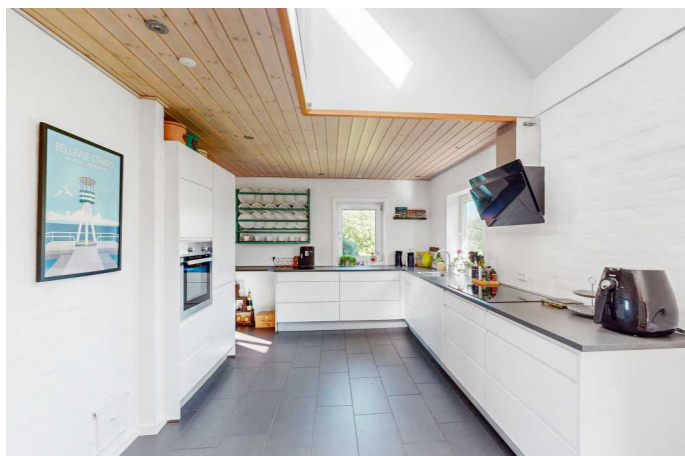
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Hovedvejen 119, Jestrup, 7790 Thyholm
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: MP-0020-9986
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 26.06.2024



Adresse: Hovedvejen 119, Jestrup, 7790 Thyholm
Kontantpris: kr. 1.245.000

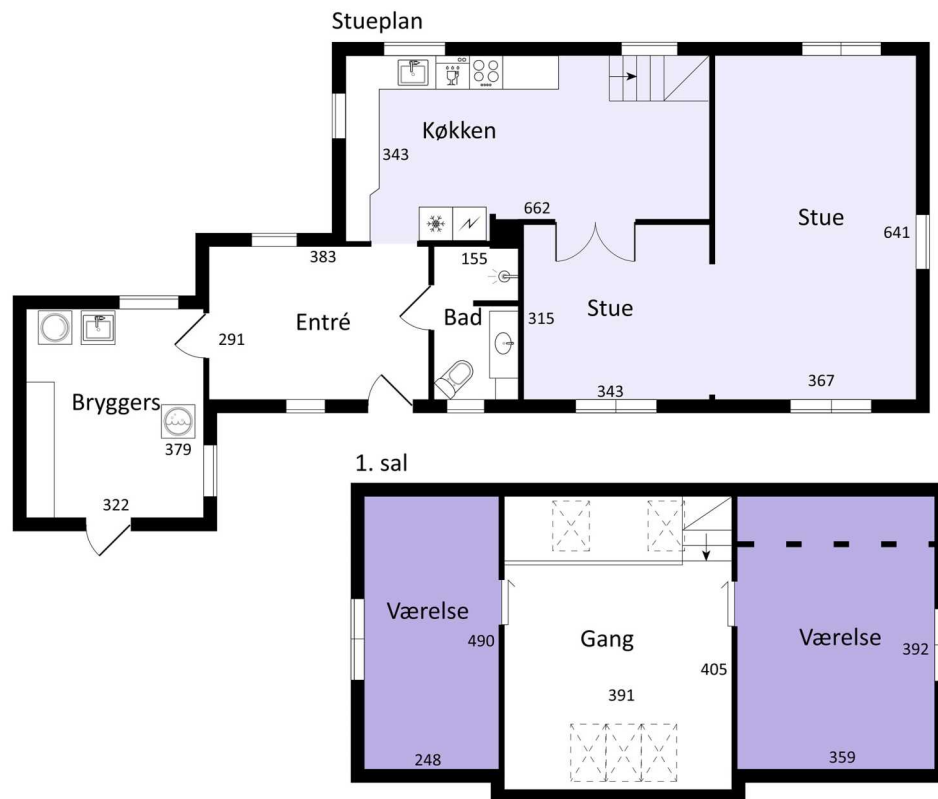
Sagsnr.: MP-0020-9986
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 26.06.2024



Adresse: Hovedvejen 119, Jestrup, 7790 Thyholm
Kontantpris: kr. 1.245.000Sagsnr.: MP-0020-9986
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 26.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hovedvejen 119, Jestrup, 7790 Thyholm
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: MP-0020-9986
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 26.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Struer
Matr.nr.: 33 Jestrup By, Lyngs
BFE-nr.: 8089376
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Statsvej
Kloak: Anden type afløb
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1957

Arealer*

Grundareal udgør: 3.468 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 67 m²
Kælderareal: 3 m²
Udnyttet tagetage: 37 m²
Boligareal i alt: 104 m²
Andre bygninger: 276 m²
- heraf Udhus 48 m²
- heraf Udhus 228 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 580.000 kr.
Grundværdi: 216.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 464.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 172.800 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Køleskab / fryser - Leonard
Ovn - Progress
Kogeplade med induktion - Leonard
Emhætte - Faber
Opvaskemaskine - Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2020

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.07.1964 lbnr. 2552-61 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 2B, 2I, 18A, 31A og 31B. Filnavn: 61_AA_131
Nr. 2 lyst d. 17.12.1976 lbnr. 15161-61 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Vedr. 18A Jestrup Filnavn: 61_AA_156
Nr. 3 lyst d. 13.02.1997 lbnr. 2094-61 Tillægstekst Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Vedr 11I

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Hovedvejen 119, Jestrup, 7790 Thyholm Kontantpris: kr. 1.245.000		Sagsnr.: MP-0020-9986 Ejerudgift/md.: kr. 1.581	Dato: 26.06.2024
Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja Forbehold:		Andre forhold af væsentlig betydning: Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom: Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/TU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab	
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmemeforbrug: Udgift kr.: 33.100 Forbrug: 1.971,00 Liter fyringsgasolie Udgiften er beregnet i år: 2024 Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen Oplysningerne stammer fra: Energimærke		Skabe på plantegning: Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.	
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.		Oplysning om foreløbige ejendomsskatter: Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.	
Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning: Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Energimærkning: Energimærke E.		Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.	
		Olietank: Køber gøres opmærksom på, at der forefindes en olietank på ejendommen jf., BBR-meddelelsen	

Adresse: Hovedvejen 119, Jestrup, 7790 Thyholm
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: MP-0020-9986
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 26.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.366	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.245.000
Grundskyld	kr.	2.678	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Husforsikring	kr.	10.248	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	3.145	I alt	kr.	1.262.350
Skorstensfejning	kr.	446	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	93			
Ejerudgift i alt 1 år		18.977			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.120 md./ 85.440 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.669 md./ 68.032 år v/26,50%
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: 18.06.2024
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Hovedvejen 119, Jestrup, 7790 Thyholm
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: MP-0020-9986
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 26.06.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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