

Salgsopstilling

Adresse: Vestre Hovedgade 32, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: SU-0003-6669
Ejerudgift/md.: kr. 4.747

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Vestre Hovedgade 32, en indbydende og velholdt villa, der står klar til at danne rammen om jeres nye kapitel. Med en størrelse på 126 m² og en grund på 1156 m², tilbyder denne ejendom den perfekte kombination af plads og praktiske løsninger for den moderne familie.

Hjemmet byder på en veludnyttet planløsning med fire lyse værelser, et stort nyere bryggers fra 2022, et nyrenoveret badeværelse fra 2022, og et åbent køkken/alrum, der flyder sammen med stuen. Hele huset nyder godt af gulvvarme og et nyere genvækst anlæg, der sikrer et behageligt indeklima året rundt.

Udover hovedhuset finder I to isolerede skure og et charmerende anneks med hems, der er ideelt som teenagerens frirum eller til gæster. Et isoleret værksted giver plads til hobbyprojekter, og den overdækkede terrasse indbyder til hyggelige stunder i det fri.

Beliggenheden er ideel for familier, med Min Købmand, Hjerm Hallen, Hjerm skole og daginstitutioner inden for gåafstand. Her er I en del af et varmt fællesskab, hvor gadefester og julehygge er en del af charmen.

Yderligere forbedringer inkluderer ekstra isolering, soldrevet udluftning i skurene og et friskt lag maling på hovedhuset udført af professionel maler i 2022. Haven er nem at vedligeholde og tilbyder både privatliv og plads til leg.

Dette hjem er mere end blot en bolig; det er en mulighed for at blive en del af et nært og hjælpsomt nabolag, hvor livet leves og nydes sammen. Grib chancen for at skabe jeres egen oase i Hjerm, hvor hverdagens logistik går op i en højere enhed med nærhed til både natur og nødvendigheder.

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.

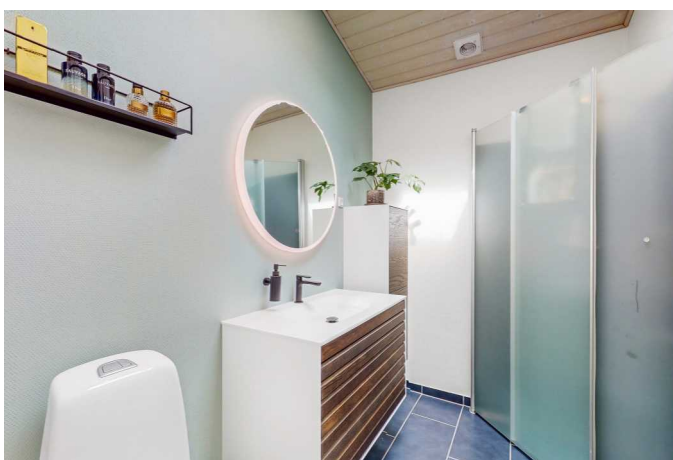
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Vestre Hovedgade 32, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: SU-0003-6669
Ejerudgift/md.: kr. 4.747

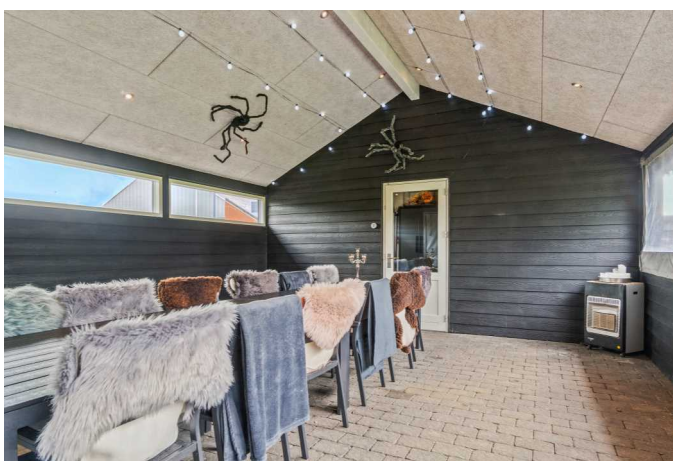
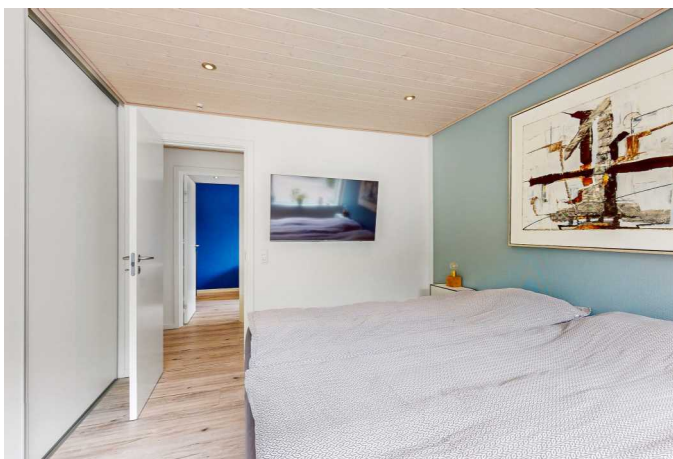
Dato: 14.06.2024



Adresse: Vestre Hovedgade 32, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: SU-0003-6669
Ejerudgift/md.: kr. 4.747

Dato: 14.06.2024



Adresse: Vestre Hovedgade 32, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 1.998.000Sagsnr.: SU-0003-6669
Ejerudgift/md.: kr. 4.747

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Vestre Hovedgade 32, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: SU-0003-6669
Ejerudgift/md.: kr. 4.747

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Struer
Matr.nr.: 2 q Den mellemste Del, Hjerm
BFE-nr.: 4492301
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2011

Arealer*

Grundareal udgør: 1.156 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 126 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 126 m²
Andre bygninger: 116 m²
- heraf Carport 49 m²
- heraf Udhus 40 m²
- heraf Anneks 27 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.303.000 kr.
Grundværdi: 446.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.042.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 356.800 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Siemens - "Amerikaner" køle/fryseskab
Gorenje - ovn og kombi ovn.

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
Østre og Vestre Hovedgade, Hjerm

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.03.1993 lbnr. 1965-61 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv
Anmærkning Retsanm Der er ikke særskilt akt for dette løbenummer Der er henvist til
akt 61_X_86 Dokument om tilslutningspligt til fjernvarme Filnavn: 61_X_86
Nr. 2 lyst d. 09.01.2019 lbnr. 1010426089 Filnavn:
c119f026-a164-4587-ab28-210d026e61d0

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

Grundejerforening: Nej

Adresse: Vestre Hovedgade 32, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: SU-0003-6669
Ejerudgift/md.: kr. 4.747

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.214 Forbrug: 16.150,00 kWh Fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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: 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 C.

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/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

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.

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.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Vestre Hovedgade 32, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 1.998.000Sagsnr.: SU-0003-6669
Ejerudgift/md.: kr. 4.747

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Røttebekæmpelse, 2023
Renovation, 2023kr.
kr.
kr.
kr.
kr.Pr. år
5.316
5.530
42.760
38
3.325Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I altkr. 1.998.000
kr. 13.850
kr. 8.000
kr. 2.019.850

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.

Ejerudgift i alt 1 år

56.969

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.470 md./ 137.637 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.134 md./ 109.606 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: 13.06.2024
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: Vestre Hovedgade 32, 7560 Hjerm
Kontantpris: kr. 1.998.000

Sagsnr.: SU-0003-6669
Ejerudgift/md.: kr. 4.747

Dato: 14.06.2024

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