

Salgsopstilling

Adresse: Montanavej 8, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 3.295.000Sagsnr.: 198TS-002638
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Når man glæder sig til at komme hjem og møde synet af sit hjem, er der vist ikke meget tvivl om, at det er det helt rette. Det er netop denne følelse nuværende ejer ønsker at give videre til jer, der drømmer om at gøre Montana-huset til jeres hjem. Her får I historie, charme og unika for alle pengene - hjertelig velkommen til!

Alene den imponerende patriciervillas historie skaber en unik setting for jeres nye base. Huset har været anvendt som præstebolig, som senere blev til det lokalkendte Hobro Musikskole, og nu danner den rammerne for jeres nye bolig. Den smukke støbejernslåge med guldmalede kroner fører jer op til hoveddøren, og al autenticiteten i detaljerne og den herskabelige stil er gennemgående for boligen. I entréen møder I den flotte loftshøjde, der i sandhed sætter en enestående fornemmelse af den herskabelige bolig. Loftshøjden og de herskabelige detaljer følger jer ind i de imponerende stuer, der er nænsomt renoveret tro mod den oprindelige byggestil. Ved siden af stuerne har I det nydelige køkken, hvor det fantastiske sildebensgulv går igen fra resten af etagens rum. Her får I et moderne pust til den oprindelige konstruktion - stadig med sans for den smukke oprindelige stil. Desuden finder I i stueplan boligens første værelse samt smukt badeværelse med brus og badekar samt et gæstetoilet. På 1. sal finder I hele 4 flotte værelser samt et anvendeligt walk-in closet, så her får I altså alle muligheder for at indrette en helt unik familiebase med værelser til store og små og med plads til hjemmekontoret. Heroppe har I også endnu et badeværelse med badekar samt et gæstetoilet. I kælderplan har I hele 7 disponible rum med alverdens anvendelsesmuligheder som vaskerum, opbevaring og meget andet. Boligen har mere historie end de fleste, og det er helt sikkert noget af det, I vil falde pladask for.

Nuværende ejer har samlet alt, han ved om denne imponerende villa på hans hjemmeside: montanahobro.dk - tag et kig her og få nysgerrigheden stillet!

Kan I heller ikke vente på en fremvisning? Så book den allerede nu!

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.

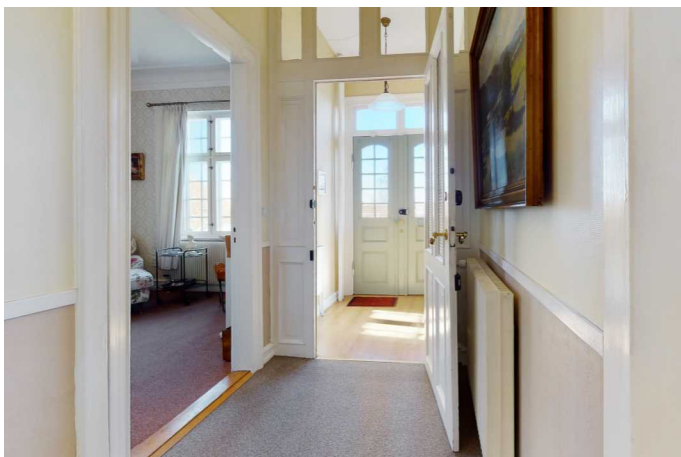
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Montanavej 8, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 198TS-002638
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

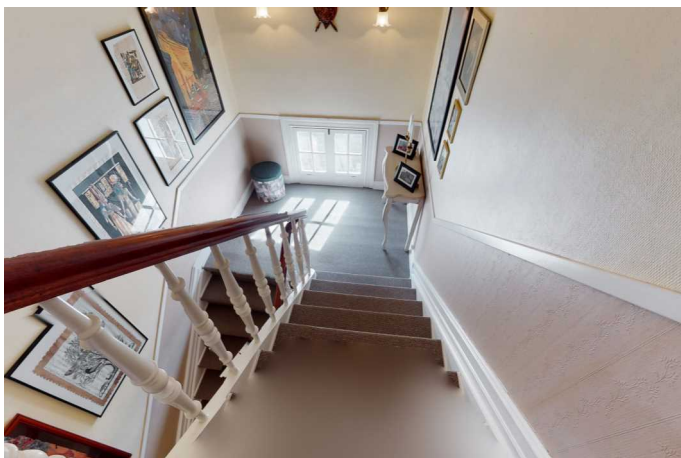
Dato: 23.07.2024



Adresse: Montanavej 8, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 198TS-002638
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 23.07.2024



Adresse: Montanavej 8, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 198TS-002638
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Montanavej 8, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 3.295.000Sagsnr.: 198TS-002638
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Mariagerfjord
Matr.nr.:	60 eq Hobro Markjorder
BFE-nr.:	5602317
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1905

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.867.000 kr.
Grundværdi:	426.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.493.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	340.800 kr.

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

Grundareal udgør:	1.032 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	150 m ²
Kælderareal:	150 m ²
Udnyttet tagetage:	120 m ²
Boligareal i alt:	270 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Offentligt område - Kirkegård, Mariagervej

Grundejerforening: NejTilbehør:Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Gram opvaskemaskine Electrolux køle-/fryseskab Bosch vaskemaskine Siemens tørretumbler Smeg komfur ovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Montanavej 8, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 3.295.000Sagsnr.: 198TS-002638
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 43.167 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptillingens 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 E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning 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

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

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.

Adresse: Montanavej 8, 9500 Hobro
 Kontantpris: kr. 3.295.000

 Sagsnr.: 198TS-002638
 Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.617	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	5.351	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Husforsikring	kr.	4.004	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	2.928	I alt	kr.	3.324.650
Rottebekæmpelse	kr.	281			
Skorstensfejning	kr.	1.832			
Ejerudgift i alt 1 år		22.012			

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.

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.698 md./ 224.379 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.812 md./ 177.741 år v/27,05%
 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: 23.07.2024
 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/landingside>

Adresse: Montanavej 8, 9500 Hobro
Kontantpris: kr. 3.295.000Sagsnr.: 198TS-002638
Ejerudgift/md.: kr. 1.834

Dato: 23.07.2024

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:

Ingen

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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	1.305.000	1.259.080	1.221.946	DKK	-0,16	7.890	23,25	5,35			Nej	