

Salgsopstilling

Adresse: Klosterlundvej 17B, 7442 Engsvang
Kontantpris: kr. 1.795.000Sagsnr.: EK-0019-4036
Ejerudgift/md.: kr. 1.819

Dato: 23.07.2024



Beskrivelse:

Opdag Klosterlundvej 17B, en perle af en ejendom, hvor historie og nutid smelter sammen i en bolig, der oser af sjæl og varme. Denne velrenoverede bolig, der tidligere har huset den lokale Brugs, byder på en unik kombination af landlig idyl og moderne bekvemmeligheder, perfekt for familien, der drømmer om plads og natur lige uden for døren.

Med sine 226 kvadratmeter fordelt på to etager, tilbyder huset et væld af indretningsmuligheder. Stueetagen er hjertet i hjemmet med et rummeligt køkkenalrum, der indbyder til samvær og hyggelige stunder. De træbeklædte lofter og sprossevinduer skaber en atmosfære af landlig elegance, mens gulvvarmen sikrer en behagelig varme året rundt.

Stuen er lys og indbydende, og ligger i forlængelse af alrummet - hvor der er direkte udgang til den lukkede have, hvor privatliv og natur går hånd i hånd. Haven er en sand oase med en stor græsplæne, nedgravet trampolin og en skøn terrasse, der fanger aftensolens sidste stråler.

På førstesalen finder I fire lyse værelser, alle renoverede og med udsigt til det åbne landskab. Et moderne badeværelse med gulvvarme fuldender denne etage og sikrer komfort for hele familien.

Udhuset med tre rum giver plads til opbevaring eller hobbyprojekter, og med den tilhørende carport er der også tænkt på bilen.

Beliggende tæt på Engsvang, er hverdagens nødvendigheder inden for rækkevidde, og med naturen som nærmeste nabo, er der rig mulighed for at udforske de omkringliggende skove og søer. Skolebussen kører lige fra døren, og de trygge cykelstier sikrer en sikker passage for de mindste.

Denne bolig er mere end et hus; det er et hjem med plads til drømme, vækst og fællesskab. Er Klosterlundvej 17B, hvor jeres nye kapitel skal begynde?

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: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Klosterlundvej 17B, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: EK-0019-4036
Ejerudgift/md.: kr. 1.819

Dato: 23.07.2024



Adresse: Klosterlundvej 17B, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: EK-0019-4036
Ejerudgift/md.: kr. 1.819

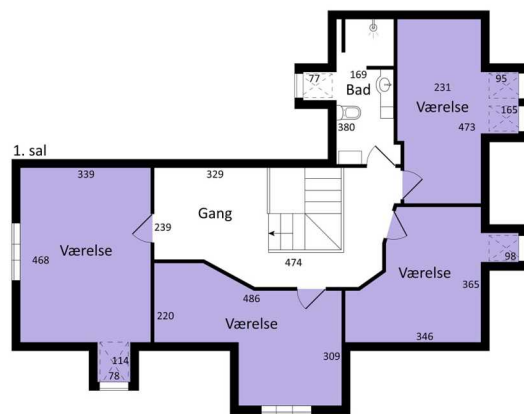
Dato: 23.07.2024



Adresse: Klosterlundvej 17B, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: EK-0019-4036
Ejerudgift/md.: kr. 1.819

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Klosterlundvej 17B, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.795.000Sagsnr.: EK-0019-4036
Ejerudgift/md.: kr. 1.819

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Ikast-Brande
Matr.nr.:	1 o Stenholt By, Engesvang
BFE-nr.:	4039054
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1919/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.516.000 kr.
Grundværdi:	366.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.212.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	292.800 kr.

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

Grundareal udgør:	1.337 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	143 m ²
Kælderareal:	5 m ²
Udnyttet tagetage:	83 m ²
Boligareal i alt:	226 m ²
Andre bygninger:	86 m ²
- heraf Carport	50 m ²
- heraf Udhus	36 m ²

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

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

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021-2033

Servitutter:Nr. 1 lyst d. 08.10.1931 lbnr. 922259-57 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:
57_OA_158Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** Nej**Tilbehør:**

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

Opvaskemaskine - Bosch
Ovn - Gorenje
Emhætte - Thermex
Vaskemaskine - Miele
Tørretumbler - Zanussi

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Klosterlundvej 17B, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.795.000Sagsnr.: EK-0019-4036
Ejerudgift/md.: kr. 1.819

Dato: 23.07.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.200 Forbrug: 7,10 Ton træpiller

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler

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 D.

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 Ejendomsmægleren 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.

Olietank:

Køber gøres opmærksom på, at der forefindes en olietank på ejendommen jf., BBR-meddelelsen

Adresse: Klosterlundvej 17B, 7442 Engesvang
 Kontantpris: kr. 1.795.000

 Sagsnr.: EK-0019-4036
 Ejerudgift/md.: kr. 1.819

Dato: 23.07.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.185	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	2.664	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Husforsikring	kr.	8.805	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	3.270		kr.	1.815.650
Skorstensfejning	kr.	716	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	96			
Statsafgifter vand/spildevand	kr.	86	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		21.822			

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/nettoydelser 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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.226 md./ 122.715 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.176 md./ 98.114 år v/26,07%
 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: Klosterlundvej 17B, 7442 Engesvang
Kontantpris: kr. 1.795.000Sagsnr.: EK-0019-4036
Ejerudgift/md.: kr. 1.819

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:**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