

Salgsopstilling

Adresse: Rengegade 13, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: 995.000Sagsnr.: 198TS-001277
Ejerudgift/md.: 1.380

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Velkommen indenfor i det hyggelige byhus på 130 kvm., der byder på entre, badeværelse, køkken, stor stue og 3 gode værelser.

I stueetagen er der fra haven en lille tilbygget entre med indgang til køkkenet, der fremtræder meget lyst og venligt. I køkkenet er pladsen godt udnyttet, så der er fin skabs- og bordplads. Der selvfølgelig alle nødvendige hårde hvidevarer.

Vinkelstuen er rummelig med plads til både sofagruppe og spiseafdeling. Stuen fremtræder meget lys og venlig med et lyst gulv belagt med Pergo, der er ligeledes store gode vinduer, der er med til at give et behageligt lysindfald.

I stueetagen er ligeledes et dejligt stort soveværelse og entre med indgang fra gaden. Fra entreen er der adgang til et badeværelse af rigtig god størrelse, indrettet med toilet og bruser.

Fortsætter man op ad trappen til 1. sal, der er indrettet med et repos og to store gode værelser.

Huset opvarmes med gasfyr med tilhørende stor vandvarmer. Der er mulighed for at opsætte en pejs, da skorstenen er med Isokern.

Bagerst i haven er bygget et stort isoleret lysthus med overdækket terrasse og et meget anvendeligt udekøkken.

Der er et 30 m2 stort udhus bygget af kridtsten tæt på huset.

Huset er meget anvendeligt for et ægtepar med eller uden børn. Huset ligger i gåafstand til både bus- og jernbanestation, skole og kommunkontor.

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: Ann Rosenskjold

Adresse: Rengegade 13, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: 198TS-001277
Ejerudgift/md.: 1.380

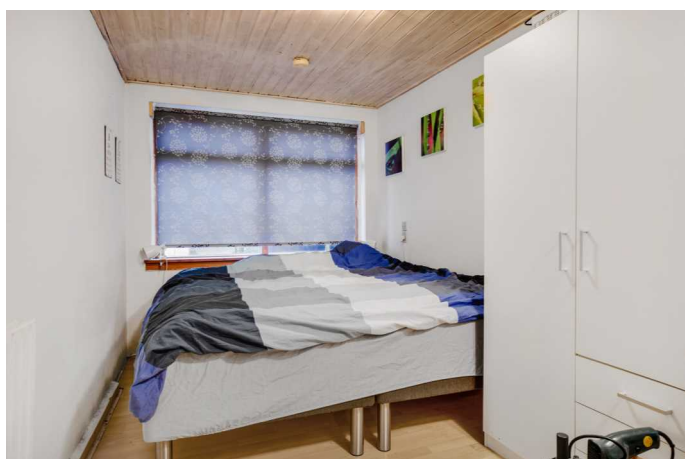
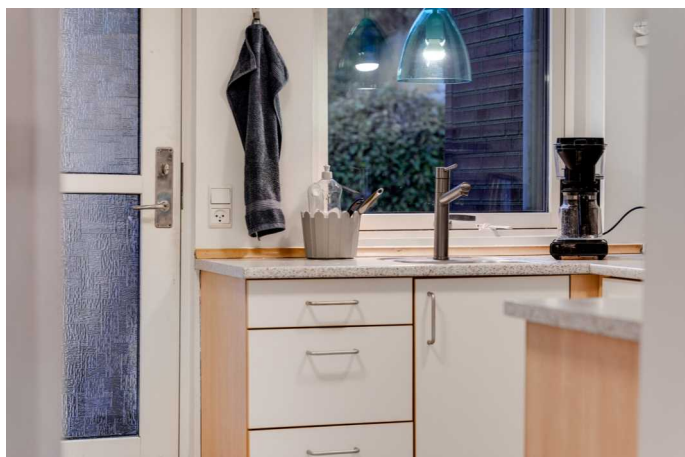
Dato: 19.04.2024



Adresse: Rengegade 13, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: 995.000

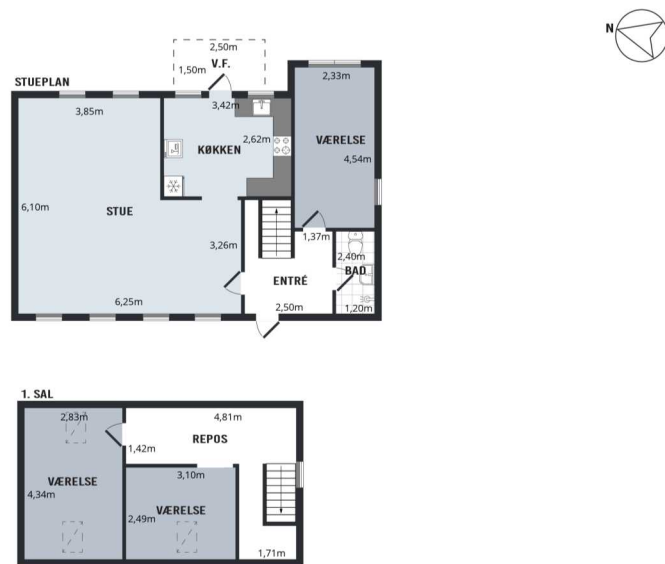
Sagsnr.: 198TS-001277
Ejerudgift/md.: 1.380

Dato: 19.04.2024



Adresse: Rengegade 13, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: 995.000Sagsnr.: 198TS-001277
Ejerudgift/md.: 1.380

Dato: 19.04.2024



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Rengegade 13, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: 198TS-001277
Ejerudgift/md.: 1.380

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Stevns
Matr.nr.: 114 a St. Heddinge Bygrunde
BFE-nr.: 5388769
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1900

Arealer*

Grundareal udgør: 450 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal: 80 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 50 m²
Boligareal i alt: 130 m²
Andre bygninger: 30 m²
- heraf Udhus: 30 m²

Bygningsareal ifølge: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
- af dato: 18.09.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Temalokalplan om helårsbeboelse

Lokalplan: Store-Heddinge Bycenter

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.225.000 kr.
Grundværdi: 524.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 980.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 419.200 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: Westfrost
Ovn: Gorenje
Opvaskemaskine: Bosch
Vaskemaskine: Bosch
Tørretumbler: Wirpool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rengegade 13, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: 198TS-001277
Ejerudgift/md.: 1.380

Dato: 19.04.2024

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.: 10.755 Forbrug: m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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: 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 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Rengegade 13, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: 198TS-001277
Ejerudgift/md.: 1.380

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
Rottebekæmpelse

Pr. år
3.479
4.730
4.998
3.303
50

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	995.000
Tinglysningsafgift af skødet	7.850
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring	6.644
I alt	1.009.494

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

16.560

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.738 md./ 68.857 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.541 md./ 54.493 år v/27,10%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024

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: Rengegade 13, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: 995.000

Sagsnr.: 198TS-001277
Ejerudgift/md.: 1.380

Dato: 19.04.2024

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