



Rantzausvej 10
Visby
6261 Bredebro

PRIS	848.000
UDBETALING	45.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	4.759
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	3.799
EJERUDGIFT (MD.)	1.257
BOLIGAREAL	186 m ²
GRUNDAREAL	1.398 m ²
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1968
SAGSNUMMER	1970000611
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	D



Salgsopstilling

Adresse: Rantzausvej 10, Visby, 6261 Bredebro
Kontantpris: kr. 848.000

Sagsnr.: 1970000611
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 23.3.2025



Beskrivelse:

Drømmer I om at skabe jeres helt eget hjem, investere i en udlejningsejendom, eller måske tage fat på et spændende renoveringsprojekt? Denne velholdte villa i Visby byder på et hav af muligheder. Velkommen til!

Villaen, der er opført i 1968, strækker sig over hele 186 m² og byder på en funktionel planløsning. Når I ankommer, bliver I mødt af en grusbelagt indkørsel, der fører op til garagen med el-port – en praktisk detalje i hverdagen.

Indenfor mødes vi af en rummelig entré, hvor der er plads til at tage imod gæster i ro og mag. Entréen giver adgang til størstedelen af husets rum, der inkluderer fire gode værelser, et lyst badeværelse, et praktisk bryggers med vaskefaciliteter, køkken med spiseplads og en stor kombineret spise- og opholdsstue. Fra bryggerset er der desuden adgang til gæstetoilet og viktualierum.

Hjemmets hjerte er den store spise- og opholdsstue, som indbyder til hyggelige stunder med familie og venner. Her er rigeligt plads til både sofagruppe og spisebord, og fra stuen er der direkte udgang til en fisebelagt terrasse, som er delvist overdækket – perfekt til de lune sommeraftener.

Haven er et kapitel for sig. Med en grund, der består af to matrikler, er der rigeligt med plads til leg, afslapning eller kreative haveprojekter. Haven er primært anlagt med græs, forskellige bede og smukke træer.

Af faktuelle oplysninger skal det nævnes, at taget er skiftet i 2016, og vinduerne blev fornyet i 2008, så nogle af de større poster allerede er klaret.

Beliggenheden i Visby tilbyder både nærhed til indkøb og pasningsmuligheder. Skole og togstation ligger blot 10 minutters kørsel væk i Bredebro. Visby byder desuden på et skønt lokalsamfund med årlig byfest og hyggelige traditioner.

Lyder denne mulighedsrige villa som noget for jer? Kontakt Ribe Mæglerne på tlf. 92 92 67 60 for en fremvisning. Vi glæder os til at byde jer velkommen!

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: Jeppe Ivang Henriksen

Adresse: Rantzausvej 10, Visby, 6261 Bredebro
Kontantpris: kr. 848.000

Sagsnr.: 1970000611
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 23.3.2025



Adresse: Rantzausvej 10, Visby, 6261 Bredebro
Kontantpris: kr. 848.000

Sagsnr.: 1970000611
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 23.3.2025



Adresse: Rantzausvej 10, Visby, 6261 Bredebro
Kontantpris: kr. 848.000

Sagsnr.: 1970000611
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 23.3.2025



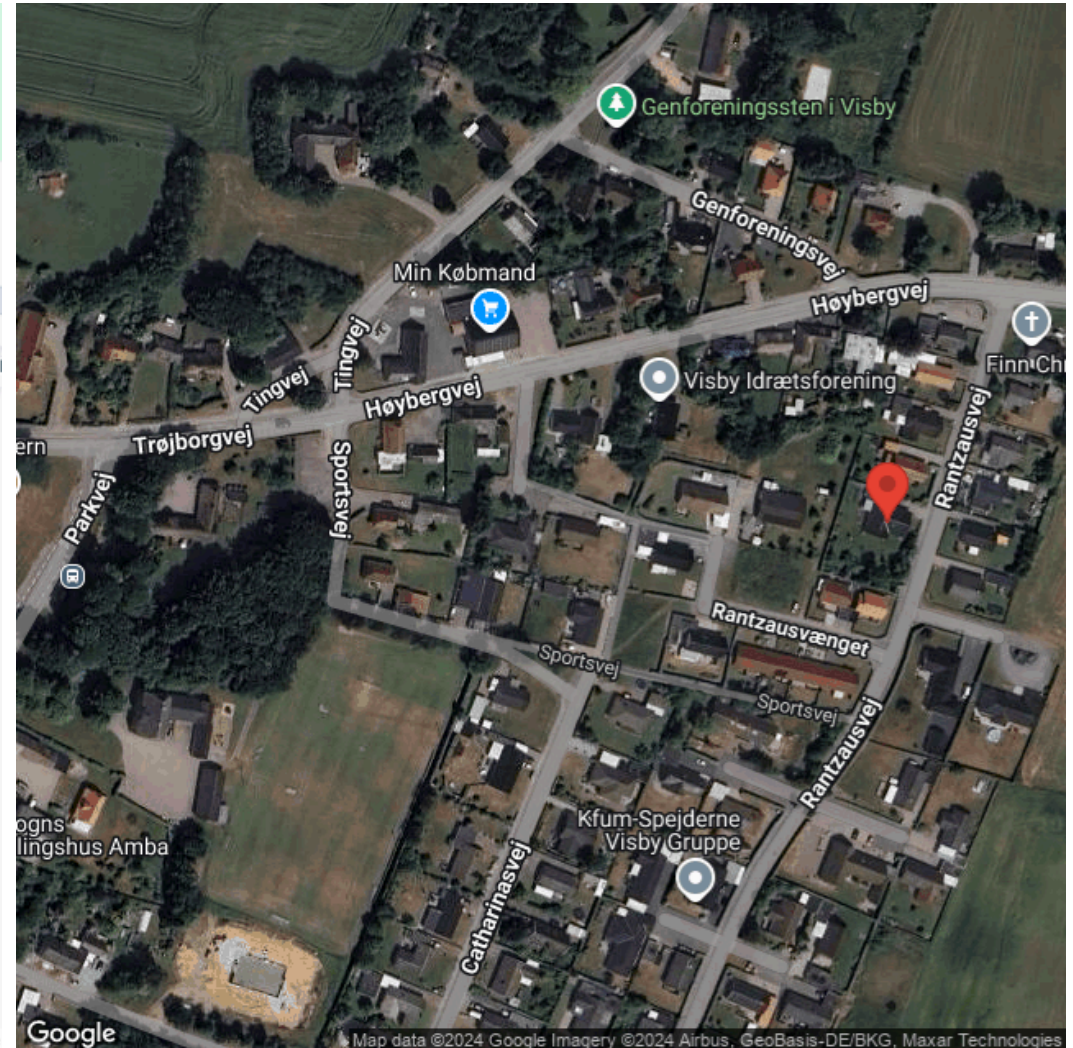
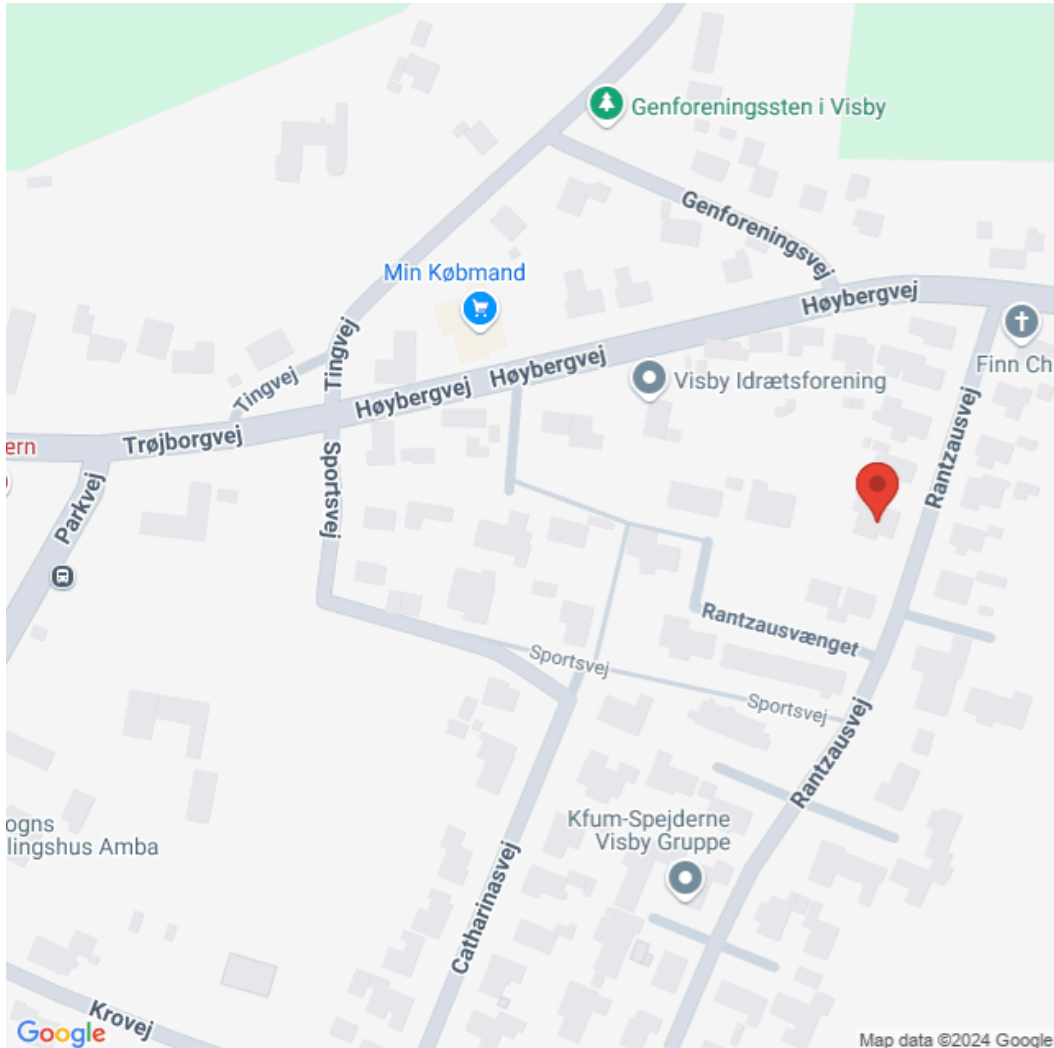
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Rantzausvej 10, Visby, 6261 Bredebro
Kontantpris: kr. 848.000

Sagsnr.: 1970000611
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 23.3.2025



Adresse: Rantzausvej 10, Visby, 6261 Bredebro
Kontantpris: kr. 848.000

Sagsnr.: 1970000611
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 23.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Tønder
Matr.nr.: 404 Visby Ejerlav, Visby m.fl.
BFE-nr.: 5235232 m.fl.
Zonestatus:
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 552.000,00
Grundværdi: 138.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 441.600,00
Grundlag for grundskyld: 110.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke: Electrolux
type: Komfur mærke: Gram
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Køleskab mærke: Electrolux
type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Tørretumbler mærke: AEG
type: Kummefryser mærke: Atlas

Køber nytegner for egen regning selv abonnemeter til tv-signal, internetforbindelse mv.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

2.11.1966 Dok om hegn, hegnsmur mv

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Lokalplan for et boligområde ved Rantzausvej i Visby
Lokalplan: Boligområde i Visby
Kommuneplan: Kommuneplan 2017-2029
Kommuneplan: Visby

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Rantzausvej 10, Visby, 6261 Bredebro
Kontantpris: kr. 848.000

Sagsnr.: 1970000611
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 23.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

OK Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.500,00 Forbrug: 1.200 Liter olie

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Prisen for forbrug er anslået.

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Kloakforhold

Den eksisterende kloaktype for området er i ejendomsdatarapporten registreret som værende "Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)".

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: Rantzausvej 10, Visby, 6261 Bredebro
Kontantpris: kr. 848.000

Sagsnr.: 197000611
Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 23.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat Foreløbig 2024-vurdering	kr. 2.252,16	Kontantpris/udbetaling	kr.	848.000,00
Grundskyld Foreløbig 2024-vurdering	kr. 1.192,32	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000,00
Husforsikring	kr. 5.773,38	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	6.950,00
Renovation 2024	kr. 4.992,00	I alt	kr.	861.950,00
Røtdebekæmpelse 2025	kr. 14,26			
Skorstensfejning 2025	kr. 822,48			
Adm.gebyr for affald 2025	kr. 34,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 15.080,60			

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: 45.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 4.759 md./ 57.103 år. Netto ekskl. ejerudgift: 3.799 md./ 45.593 år v/ 26,46 %

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: 23.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. Forbehold:

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Rantzausvej 10, Visby, 6261 Bredebro
 Kontantpris: kr. 848.000

Sagsnr.: 1970000611
 Ejerudgift/md.: kr. 1.257

Dato: 23.3.2025

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	1,50			0				