

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vestergade 29A, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: WB-23147
Ejerudgift/md.: 2.102

Dato: 13.04.2024



Beskrivelse:

Vestergade 29A er et skønt sted at bo, hvis et hyggeligt lokalmiljø tæt på flot natur og alle hverdagens behov er lige noget for jer. Drømmer I samtidig om at finde et hjem med masser af plads, der kan danne rammen om jeres familie, så er dette hus det helt rigtige valg. Her er charmen og stemningen helt i top.

Ejendommen er opført i 1927 og præsenterer sig nydeligt med sin skagensgule facade og sortmalede sprossevinduer. Inden døre fortsætter det positive indtryk, hvor boligens 165 veldisponerede kvadratmeter fordeler sig over stueplan og første sal. Her venter jer en lys og behagelig atmosfære med et dejligt lysindfald fra de mange vinduer.

Stueplan byder på et køkken med spiseplads, bryggers, badeværelse med brus, et værelse samt en rummelig stue, der hurtigt bliver familiens samlingspunkt. Stuen giver mange indretningsmuligheder, hvor I fint kan indrette både spiseareal til familiemiddage samt et blødt sofahjørne. På førstesalen finder I yderligere tre værelser samt to badeværelser, begge med bruseniche.

Udenfor kan I se frem til et hyggeligt, sydvendt gårdmiljø, hvor I kan nyde sommersolen. Videre udfolder sig en stor, lukket have, der er godt skærmet af og sikrer jer masser af privatliv. Grunden på 1.008 kvadratmeter rummer desuden mange parkeringsmuligheder foruden både en garage og et anneks.

Med adresse på Vestergade 29A bor I centralt i byen med gåafstand til alle dagligdagens fornødenheder. Fra hoveddøren er der blot få minutters gang til både indkøb, daginstitution, busforbindelser og de grønne arealer ved Munkevænge, mens en cykeltur på fire minutter bringer børnene i skole. Pendleren kan samtidig glæde sig over nem adgang til stationen med tog videre mod Køge og Rødvig.

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.

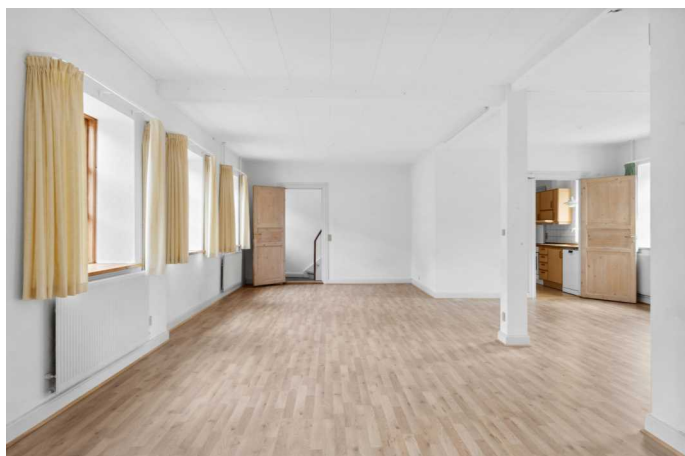
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mads Werner

Adresse: Vestergade 29A, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: WB-23147
Ejerudgift/md.: 2.102

Dato: 13.04.2024



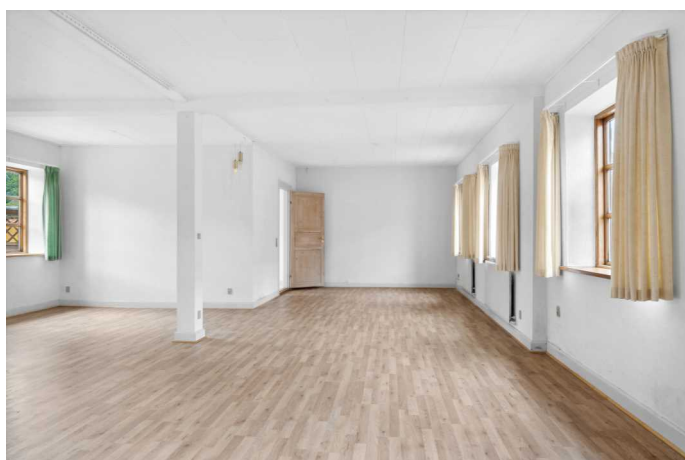
Stue



Stue



Udendørs



Stue



Stue

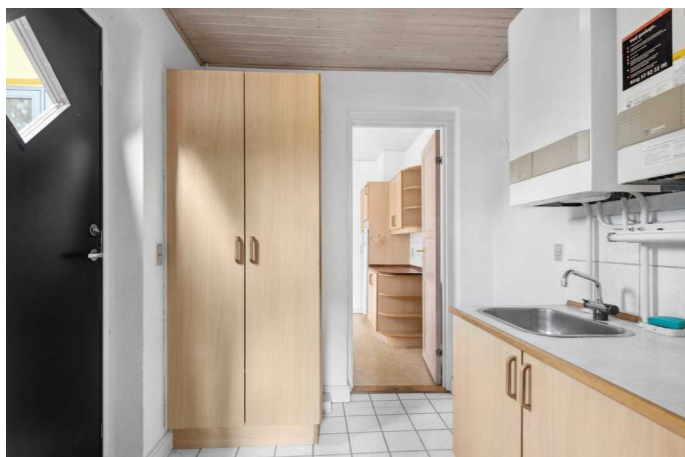


Indendørs

Adresse: Vestergade 29A, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: WB-23147
Ejerudgift/md.: 2.102

Dato: 13.04.2024



Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse



Værelse

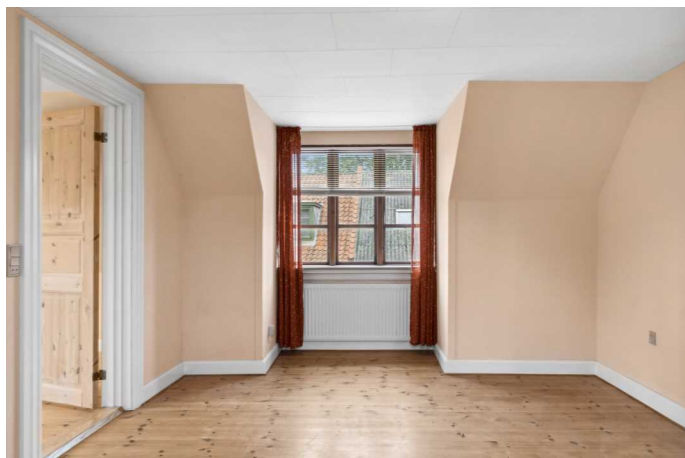


Gang

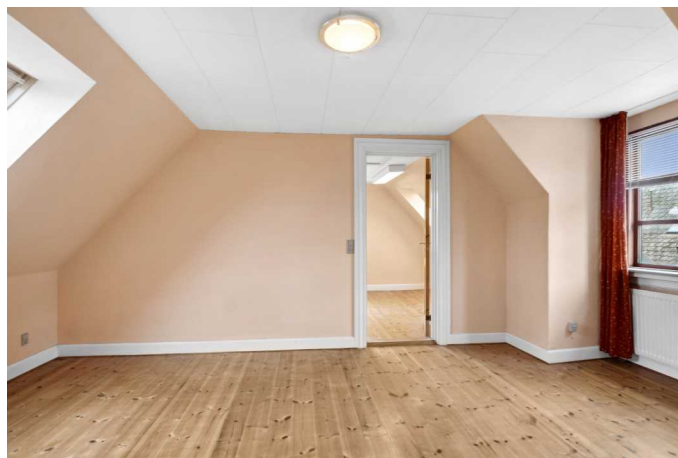
Adresse: Vestergade 29A, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: WB-23147
Ejerudgift/md.: 2.102

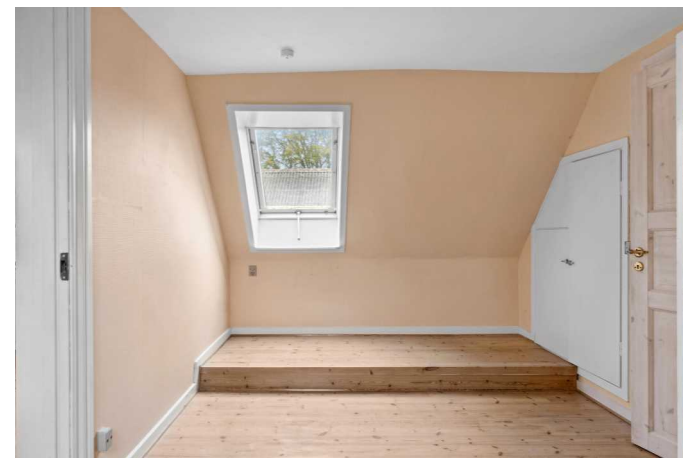
Dato: 13.04.2024



Værelse



Værelse



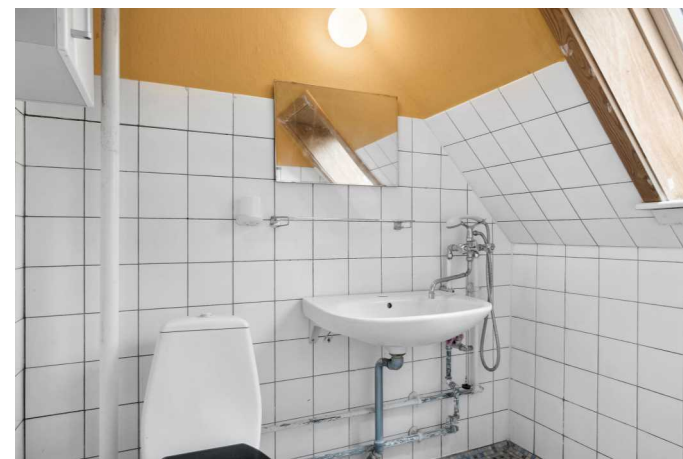
Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Vestergade 29A, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: WB-23147
Ejerudgift/md.: 2.102

Dato: 13.04.2024



Badeværelse



Gårdsplads



Gårdsplads



Gårdssiden



Udendørs



Udendørs

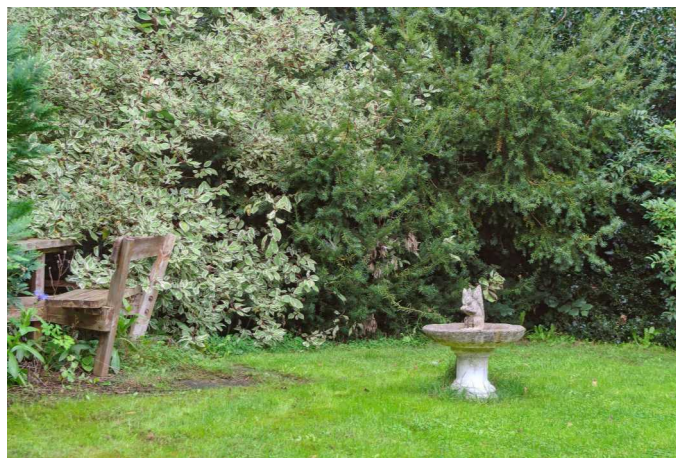
Adresse: Vestergade 29A, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: WB-23147
Ejerudgift/md.: 2.102

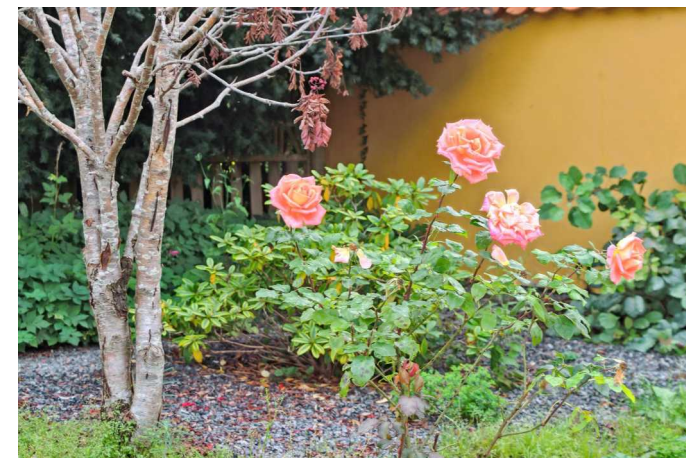
Dato: 13.04.2024



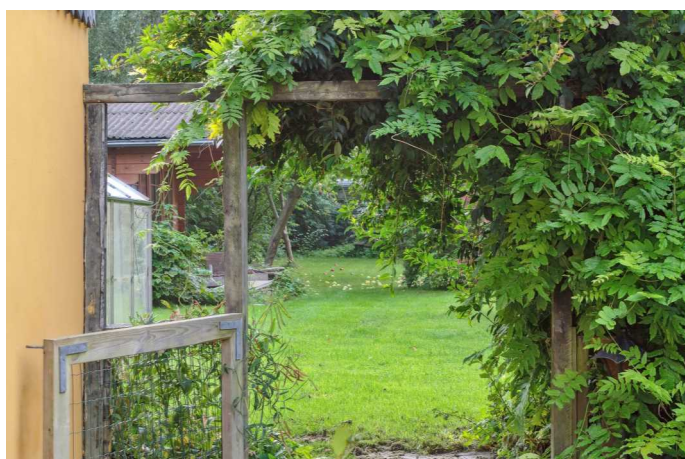
Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs

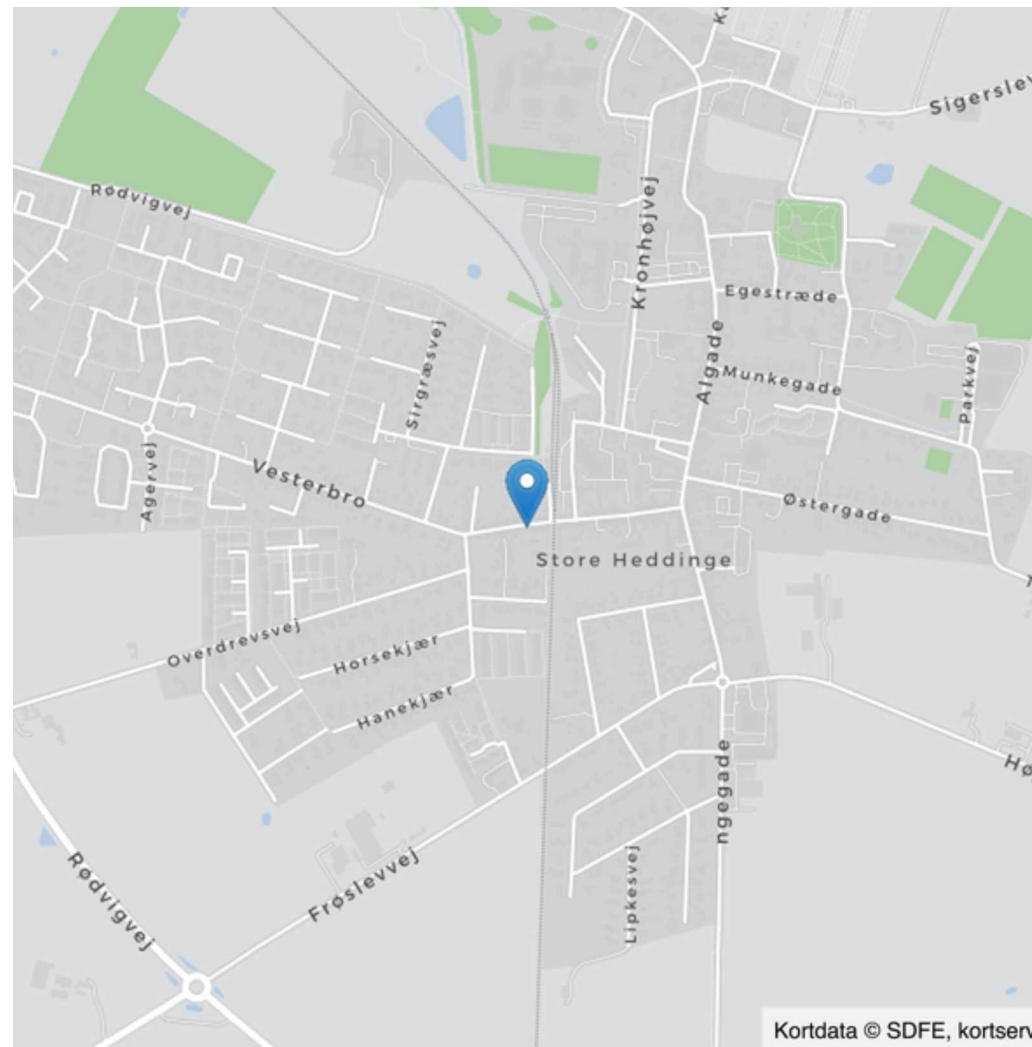
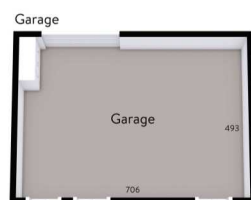


Set fra haven

Adresse: Vestergade 29A, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: WB-23147
Ejerudgift/md.: 2.102

Dato: 13.04.2024



Adresse: Vestergade 29A, 4660 Store Heddinge
 Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: WB-23147
 Ejerudgift/md.: 2.102

Dato: 13.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Ifølge: BBR-ejermeddelelse
 Kommune: Stevns
 Matr.nr.: 14 h St. Heddinge Bygrunde m.fl.
 BFE-nr.: 5388494
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renselanlæg
 Varmeinstallation: Naturgas
 Opført/ombygget år: 1927/1994

Arealer*

Grundareal udgør: 1.008 m²
 Grundareal ifølge: Tingbogsattest
 Hovedbyg. bebyg. areal: 103 m²
 Kælderareal: 0 m²
 Udnyttet tagetage: 62 m²
 Boligareal i alt: 165 m²
 Andre bygninger: 16 m²
 - heraf Udhus: 16 m²
 Bygningsareal ifølge: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)
 - af dato: 07.08.2023

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 05.09.1922 lbnr. 907169-27 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, Vedr 13A

Planer:

Lokalplan nr. 195
 Kommuneplan: Stevns Kommuneplan 2021-2033
 Varmeplan 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
 Ejendomsværdi: 1.729.000 kr.
 Grundværdi: 1.148.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.383.200 kr.
 Grundlag for grundskyld: 918.400 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Opvaskemaskine, Køleskab, El-komfur

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vestergade 29A, 4660 Store Heddinge
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: WB-23147
Ejerudgift/md.: 2.102

Dato: 13.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.260 Forbrug: 2.133,60 m3

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varmeforbrug er udregnet ud fra varmekonsumet i energimærket på 2.133,60 m3 ganget med dagsprisen for gas på kr. 4,34 kr.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forurening i byzoner

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.

Bevaringsværdi

Bygningen er registreret med bevaringsværdi 6

Adresse: Vestergade 29A, 4660 Store Heddinge
 Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: WB-23147
 Ejerudgift/md.: 2.102

Dato: 13.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	7.623	Kontantpris/udbetaling	1.495.000
Husforsikring	6.147	Halv ejerskifteforsikringspræmie	7.500
Ejendomsværdiskat	7.054	Tinglysningsafgift af skødet	10.850
Renovation	4.284		
Rottebekæmpelse	115	I alt	1.513.350
Ejerudgift i alt 1 år	25.223		

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.543 md./ 102.513 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.762 md./ 81.147 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: 12.04.2024

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 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: Vestergade 29A, 4660 Store Heddinge
 Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: WB-23147
 Ejerudgift/md.: 2.102

Dato: 13.04.2024

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