

Salgsopstilling

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

Adresse: Hulda Lützens Vej 1, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 240426-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

Dato: 01.07.2026



Etplansvilla beliggende med under 200 meter til vandkanten i Bangsbostrand!

Beliggende i den sydlige del af Frederikshavn i det attraktive og naturskønne Bangsbostrand udbydes nu denne velholdte etplansvilla tæt på vandet.

Villaen er opført i 2001 med valmede gavle og betontagsten. Boligen rummer et velindrettet boligareal på 135 m² og suppleres af en integreret carport på ca. 26 m². Herfra er der direkte adgang til både bryggerset og et integreret udhus på ca. 19 m² med god opbevaringsplads.

Fra den store sydvestvendte terrasse kan I nyde en smuk udsigt til et kuperet og frodigt landskab, der rejser sig mod vest. Landskabet er en del af den cirka 3 km lange kystskrænt, som blev dannet af Yoldia- og Litorinahavet under istiden. Grunden udgør 1.427 m² og fremstår overskuelig og nem at vedligeholde med primært græsplæne samt flisebelagte indkørsels-, terrasse- og gangarealer.

Boligen indeholder: Bryggers med klinkegulv med gulvvarme og vask – Køkken/alrum med udgang til en skøn sydvestvendt, flisebelagt terrasse afskærmet af havemur – Halvmur mellem køkkenet og alrum samt dobbelt glasdør til opholds- og spisestue – Praktisk viktualierum med adgang fra køkkenet – Lys opholds- og spisestue med hjørnevinduesparti mod øst og syd, som giver et dejligt lysindfald samt kig til vandet. Her findes også brændeovn (skal udskiftes) – To værelser, hvoraf det ene har gulv-til-loft skydedørgarderobe – Soveværelse med gulv-til-loft skydedørgarderobe og udgang til flisebelagt morgenterrasse – Badeværelse med gulvvarme, klinkegulv og bruseniche – Entré med klinkegulv med gulvvarme.

Inden for kort afstand ligger Neppens Havn, Frederikshavn Marina og indkøbsmuligheder, bl.a. Netto. I Bangsboskoven kan naturen nydes året rundt og her ligger også den hyggelige Restaurant Møllehuset, som er oplagt til en god frokost.

Området byder desuden på mange attraktive faciliteter, herunder Bangsbo Botaniske Have med smukke omgivelser samt Frederikshavn Isstadion for sports- og fritidsaktiviteter.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Jensen

Adresse: Hulda Lützens Vej 1, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 240426-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

Dato: 01.07.2026



Udsigt fra stue



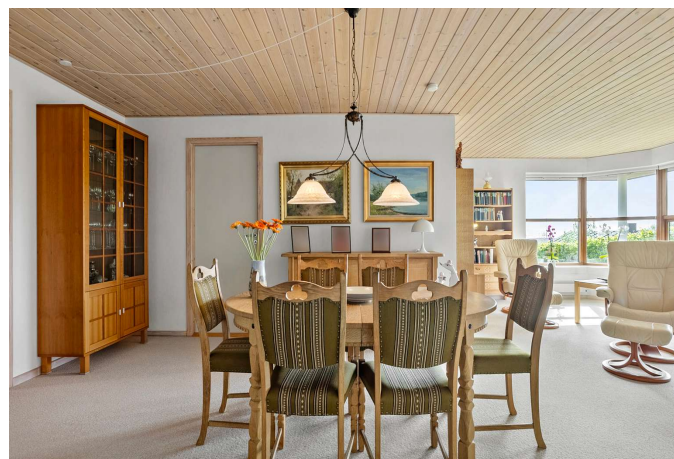
Opholdsstue



Spisestueafsnit med brændeovn



Opholds- og spisestue



Opholds- og spisestue



Køkken

Adresse: Hulda Lützens Vej 1, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 240426-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

Dato: 01.07.2026



Alrum



Alrum



Badeværelse



Kontor/værelse



Soveværelse



Entre

Adresse: Hulda Lütkens Vej 1, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 240426-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

Dato: 01.07.2026



Værelse



Bryggers



Kig mod bakkerne



Østvendt terrasse



Kig fra grunden



Facade

Adresse: Hulda Lützens Vej 1, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 240426-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

Dato: 01.07.2026



Sydvestvendt terrasse



Facade set fra haven



Beliggende tæt på adgang til vandkanten



Kig mod nord fra vandkanten

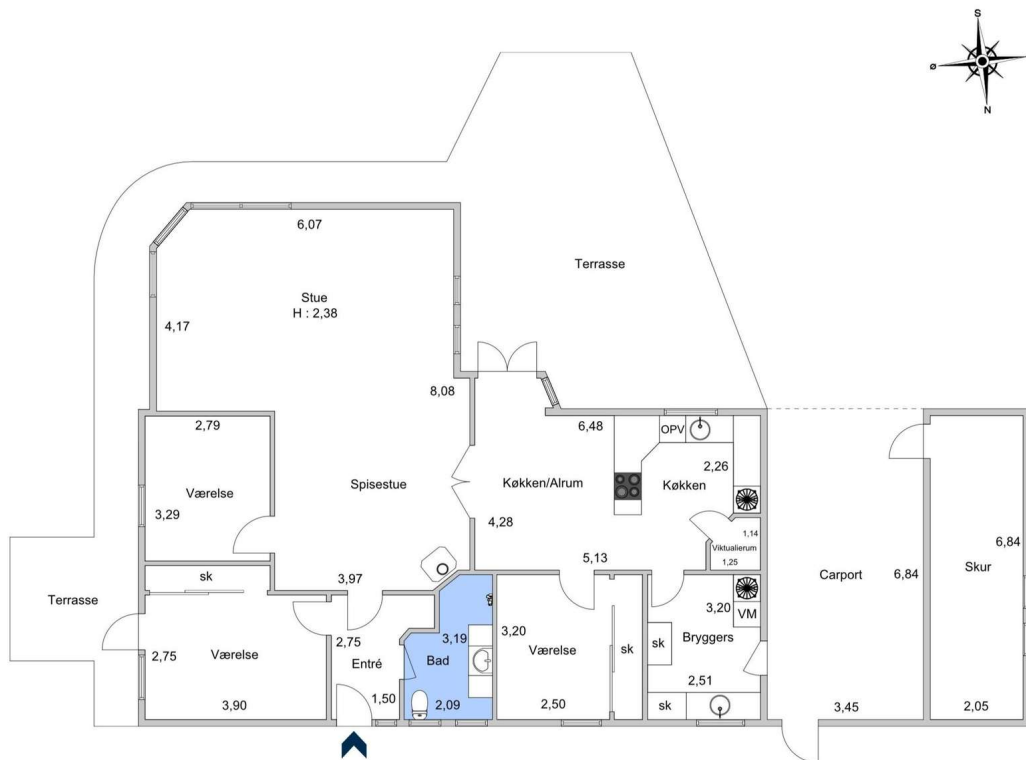


Kig mod syd fra vandkanten

Adresse: Hulda Lützens Vej 1, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 240426-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Hulda Lützens Vej 1, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 240426-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:
Må benyttes til:
Kommune:
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Zonestatus:
Vej:
Opført/ombygget år:

Villa

5514885

2001

Arealer**

Grundareal: 1.427 m²
Boligareal i alt: 135 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udhus: 40 m²
Indbygget carport: 26 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Ingen

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.

Ejendomsværdi:

Grundværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat:

Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hulda Lützens Vej 1, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 240426-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (skal skiftes)

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak:

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Hulda Lützens Vej 1, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 240426-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr. 7.750
kr. 7.750

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 0

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.

Adresse: Hulda Lützens Vej 1, 9900 Frederikshavn
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 240426-1
Ejerudgift/md.: kr. 2.855

Dato: 01.07.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen