

Dyrehavevej 115, 6000 Kolding

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**152**
Kontant	**3.795.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**2.415**	Grund m^2	**705**
Byggeår	**1955**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **702-0676**

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. +45 75568455 / www.realmaeglerne.dk/kolding

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

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: Dyrehavevej 115, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.795.000
Sagsnr.: 702-0676
Ejerudgift/md.: kr. 2.415
Dato: 04.11.2026



Lys og indflytningsklar villa i det attraktive Fuglekvarteret

Velkommen til en moderniseret og indflytningsklar villa på 152 veldisponerede kvadratmeter, fordelt over to etager. Huset er opført i 1955 og fremstår indbydende med store vinduespartier, der lader dagslyset strømme ind. Her får I en funktionel ramme om familielivet med plads til både hverdag, arbejde og samvær.

Stueetagen byder på en stor entré og en stue med gode indretningsmuligheder. Det rummelige køkken-alrum har plads til spisebordet og bliver et naturligt samlingspunkt, mens de store vinduespartier giver et skønt lys. Et bryggers med god opbevaringsplads og udgang til indkørslen, et rummeligt badeværelse, derudover er der her et stort værelse med adgang til træterrassen.

På førstesalen finder I soveværelset med flotte, store vinduespartier samt to gode værelser, der kan anvendes som børneværelser, kontor eller hobbyrum. Her er også boligens andet badeværelse, hvilket gør hverdagen praktisk for familien.

Udenfor venter en stor træterrasse med plads til sommerens måltider og afslappede stunder. Haven har både græsplæne til leg, bede med bærbuske og frugttræer, mens forhaven byder på plantekasser, urtehave og indkørsel med god plads til bilen. Beliggenheden i Fuglekvarteret er central og rolig, med Kolding Realskole lige nede ad vejen og kort vej til daginstitutioner, indkøb og hverdagens fornødenheder. Slotsøen, Koldinghus, biblioteket og legeparken ligger omkring en kilometer herfra.

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: Jens Dahl Verding

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Dyrehavevej 115, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 702-0676
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 04.11.2026



Køkken alrum



Stue



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Dyrehavevej 115, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 702-0676
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

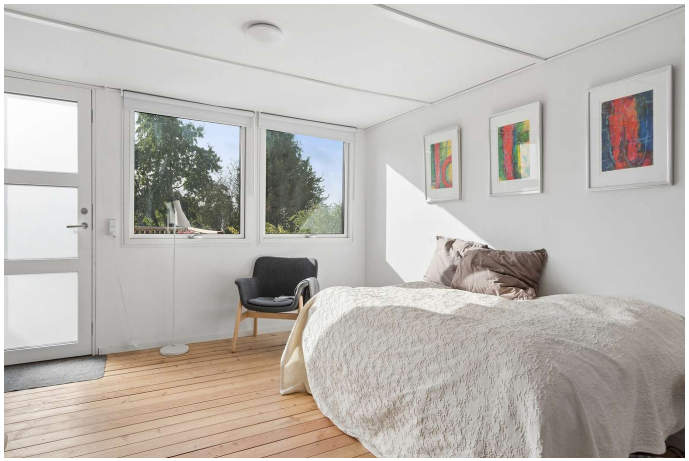
Dato: 04.11.2026



Soveværelse



Toilet



Disponibelt rum



Bryggers



Terrasse



Forhave

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

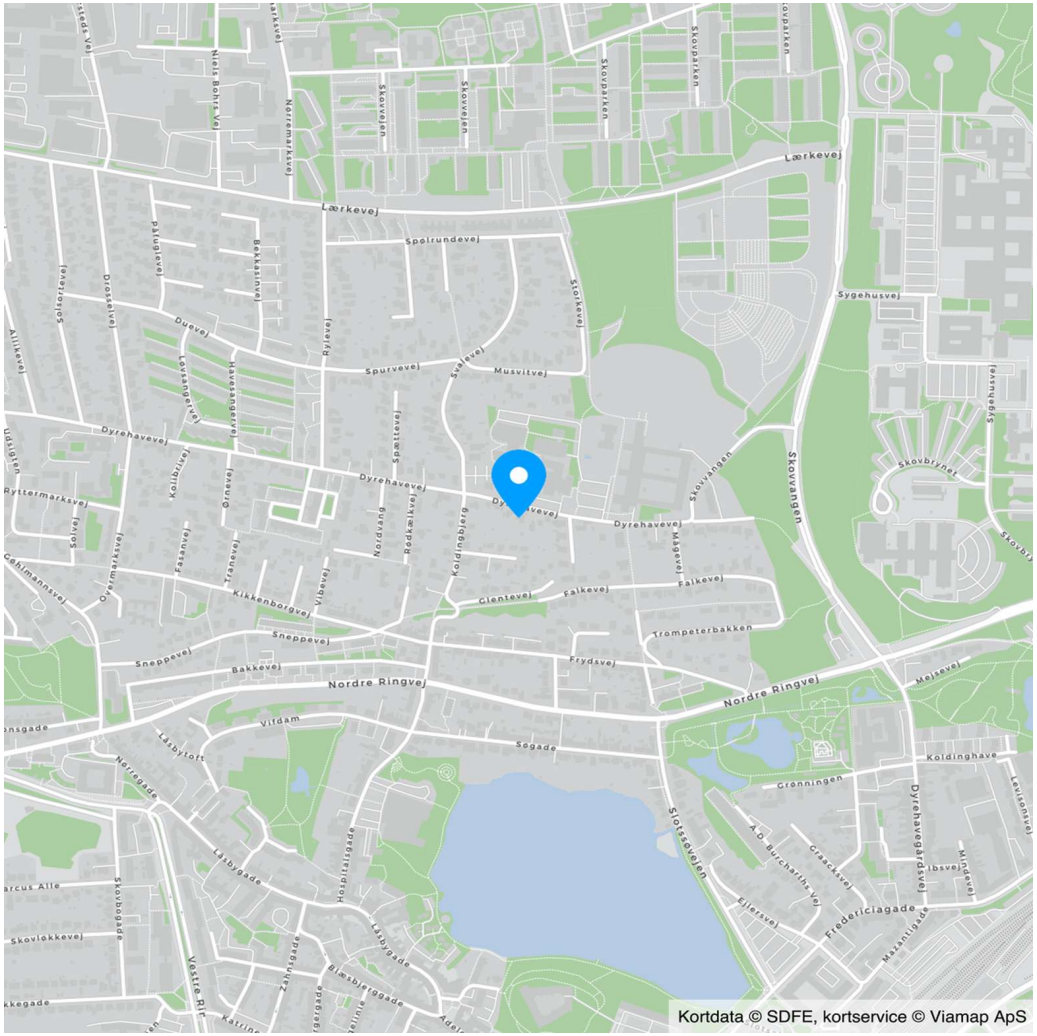
Adresse: Dyrehavevej 115, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 702-0676
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 04.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Dyrehavevej 115, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 702-0676
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 04.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	143h Kolding Markjorder 2.Afd.
BFE-nr.:	5681778
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.208.000
Grundværdi:	1.090.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.766.400
Grundlag for grundskyld:	872.000

Arealer**

Grundareal:	705 m²
Boligareal i alt:	152 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	3 m²
Udhus:	24 m²
Carport:	12 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
Kommuneplan 0112-B2 - Kikkenborg - Frydsvej

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

Køleskab (Siemens), Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens, Beslaget til lågen er i stykker)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Dyrehavevej 115, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 702-0676
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 04.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 18.143 Forbrug: 25 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2019
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske årsforbrug var i 2025 MWh 18,030, kr. 17.799,98

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Dyrehavevej 115, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 702-0676
Ejerudgift/md.: kr. 2.415

Dato: 04.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.009
Grundskyld	kr.	9.679
Renovation	kr.	3.518
Rottebekæmpelse	kr.	166
Husforsikring	kr.	6.608
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.980

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	3.835.944

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.274 md. / 267.293 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.535 md. / 210.416 år v/26,42 %
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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Dyrehavevej 115, 6000 Kolding Kontantpris: kr. 3.795.000	Sagsnr.: 702-0676 Ejerudgift/md.: kr. 2.415	Dato: 04.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 1: hovedstol kr. 1.171.000 Nr. 2: hovedstol kr. 682.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Områdeklassificeret forurening:
Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindste kriterium.

Planforhold:
Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan og spildevandsplan

Kloakering:
Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt er jf. ejendomsdatarapporten med planlagt ændring af status pr. 2035 og med planlagt ikrafttrædelse pr. 2040. Udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

REAL

Guldkøber®

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.



Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.
Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikken Kolding!

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et ungt dynamisk team, der med stor kompetence og erfaring vil gøre alt for at sælge netop din bolig. Vi er altid villige til at hjælpe og er aldrig længere væk end et telefonopkald. Vi er ikke den største ejendomsmægler i Kolding og opland, men vi bestræber os på, at være den bedste målt på antallet af tilfredse kunder.

Vi har Danmarks eneste køberkartotek med GULDkøbere, der står klar til at købe. Vi glæder os til at møde dig.