



REAL

Langdallund 5, 6000 Kolding

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	123
Kontantpris	2.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.201	Grund m2	210
Byggeår/ombygget	1965/1995	Energimærke	E

Sagsnr. **702-0273**

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. 75568455 / www.realmaeglerne.dk/kolding

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: Langdallund 5, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0273
Ejerudgift/md.: kr. 3.201

Dato: 02.12.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om en bolig med masser af personlighed, minimal vedligeholdelse og en moderne, stilren atmosfære? Så er Langdallund 5 et oplagt match. Her får du et sjældent udbudt rækkehus, som forener arkitektonisk særpræg med funktionel indretning og en privat, sydvestvendt gårdhave, der emmer af ro og hygge.

Indenfor mødes du af stil og stemning i harmoni. Det store, åbne køkken-alrum imponerer med sine markante vinduespartier, der trækker lyset ind og skaber en luftig, indbydende stemning – perfekt til både hverdag og gæstebud. Køkkenet er opført i en tidløs stil med god plads og smarte løsninger, som matcher husets æstetik. I denne afdeling finder du også et moderne gæstetoilet og badeværelse – begge i samme elegante stil og med gode materialevalg.

Fra stuen fører en lang fordelingsgang dig videre til boligens tre rummelige værelser. Her er der tænkt på både opbevaring og komfort, med indbyggede skabe og store vinduer, der giver et dejligt kig til den private gårdhave og sikrer et smukt lysindfald.

Som ekstra bonus gemmer sig en særdeles anvendelig kælder med flere disponible rum, som egner sig perfekt til hobbyrum, værksted, opbevaring eller noget helt fjerde – alt efter dine behov.

Udenfor venter et af ejendommens absolutte højdepunkter: en skøn, lukket gårdhave med sol fra sydvest. Her er rig mulighed for afslapning, sommermiddage og hverdagsro – helt ugeneret og nem at holde.

Området omkring Langdallund er ideelt for dig, der ønsker en bynær beliggenhed. Her bor du i gåafstand til smukke grønne områder som Alpedalen, Byparken og Slotssøen – perfekte til både gåture, løb og leg. For børnefamilier er det værd at bemærke, at Kolding Realskole ligger i kort afstand fra boligen, hvilket gør hverdagen nem og overskuelig.

Langdallund 5 er kort sagt en bolig for dig, der ønsker noget andet end det sædvanlige – og som værdsætter både æstetik, funktionalitet og fredelige omgivelser.

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.

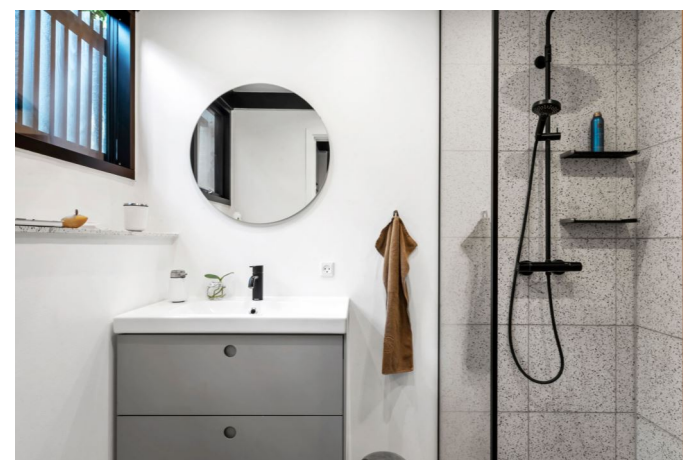
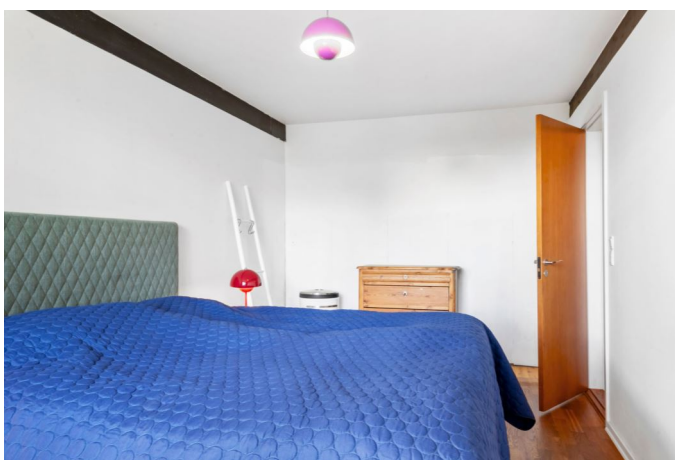
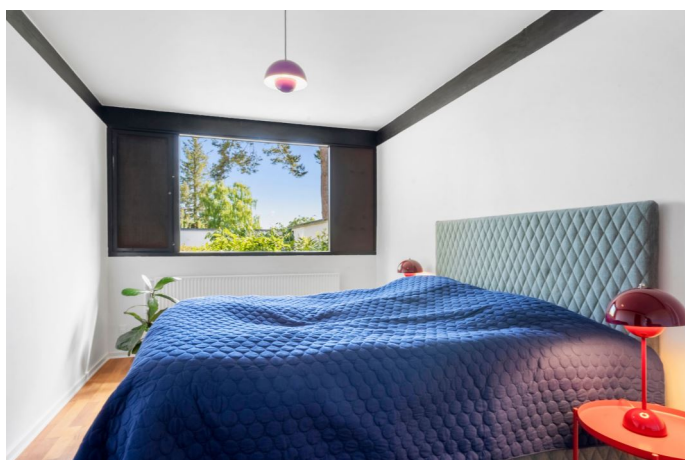
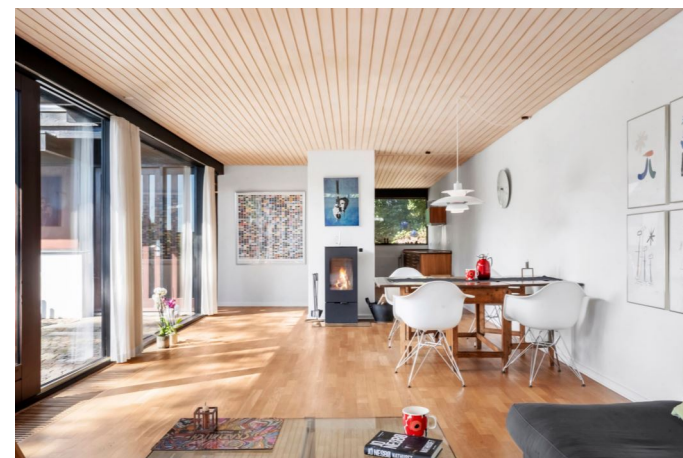
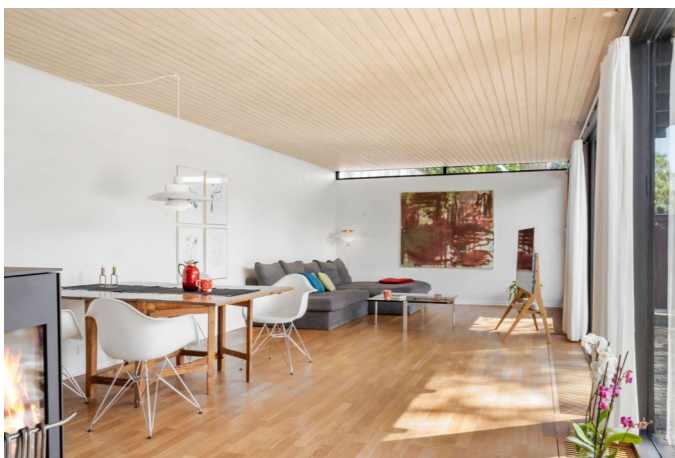
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jens Dahl Kristensen

Adresse: Langdallund 5, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0273
Ejerudgift/md.: kr. 3.201

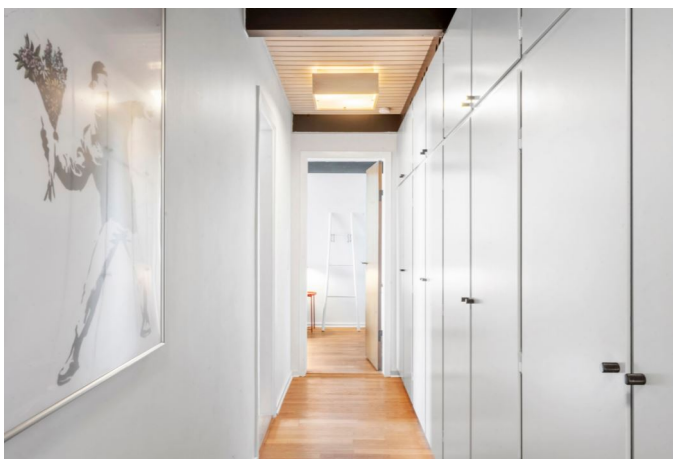
Dato: 02.12.2025



Adresse: Langdallund 5, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0273
Ejerudgift/md.: kr. 3.201

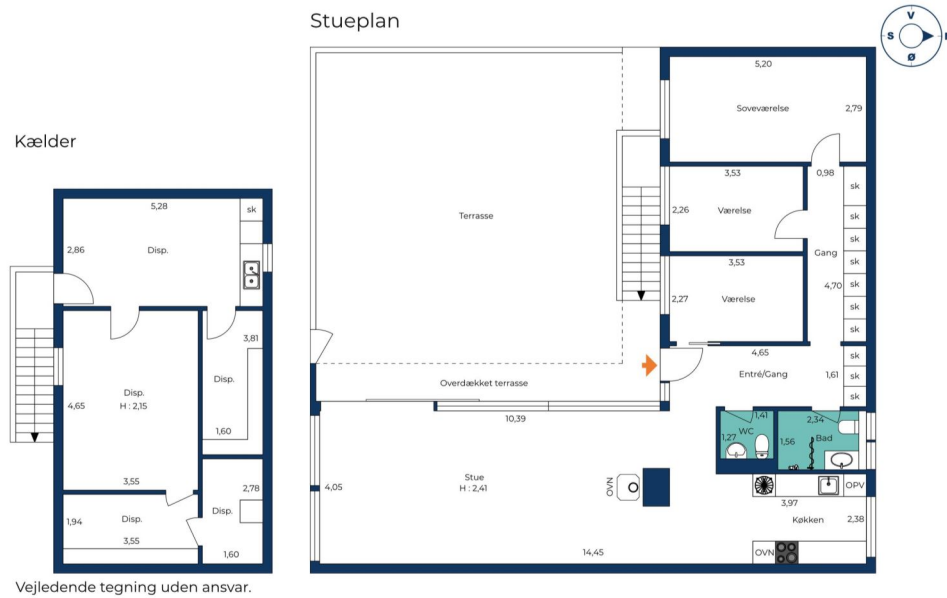
Dato: 02.12.2025



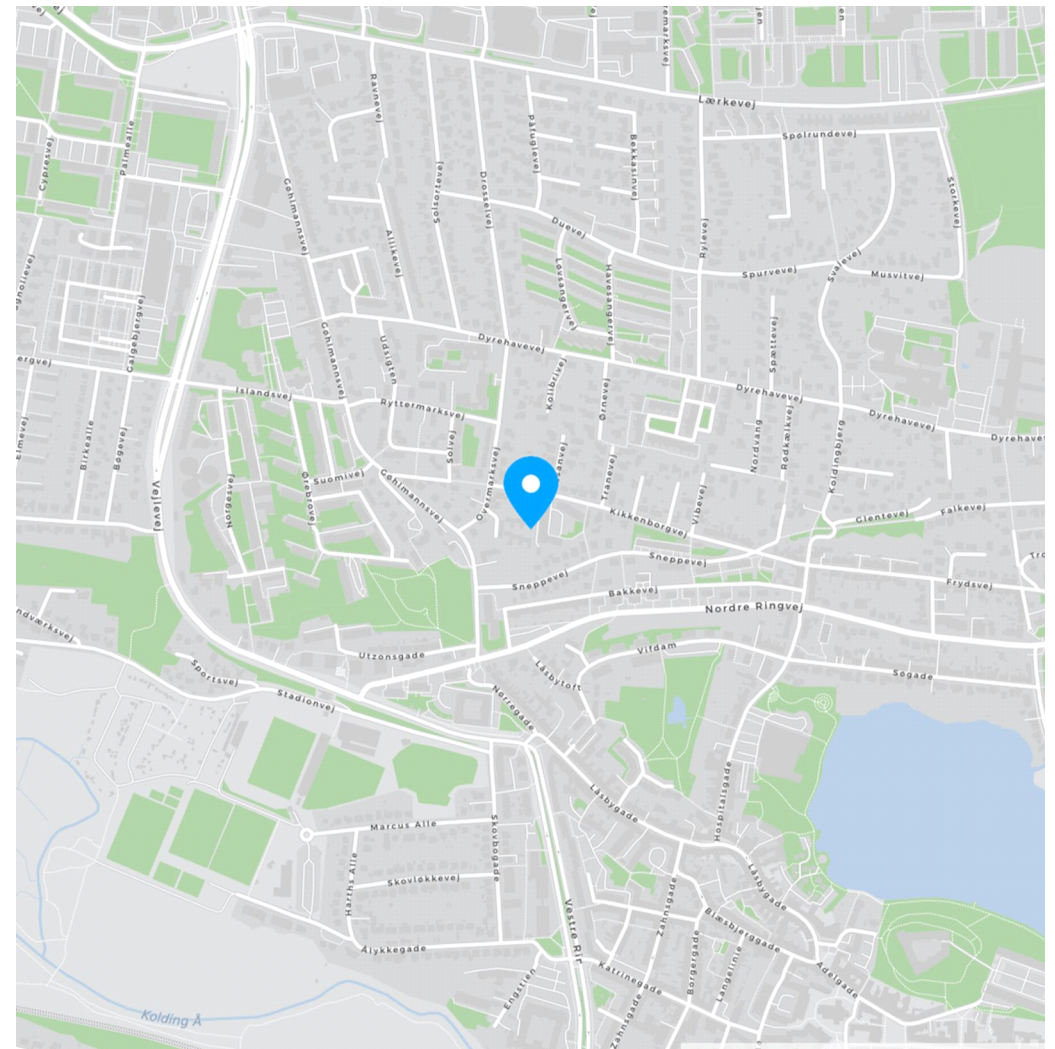
Adresse: Langdallund 5, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0273
Ejerudgift/md.: kr. 3.201

Dato: 02.12.2025



REAL



Adresse: Langdallund 5, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0273
Ejerudgift/md.: kr. 3.201

Dato: 02.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	45 aa Kolding Markjorder 1.Afd.
BFE-nr.:	5679504
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til fællesprivat kloakledning med tilslutning til spv. renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1965/1995

Arealer*

Grundareal:	210 m ²
Boligareal i alt:	123 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	58 m ²
Carport:	22 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 06.12.1966 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021 - 2033

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.854.000 kr.
Grundværdi:	1.139.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.283.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	911.200 kr.

Tilbehør:

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

Komfur: De Dietrich

Ovn: Hoover

Emhætte: Bosch

Køleskab: AEG

Opvaskemaskine: Grundig

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Langdallund 5, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0273
Ejerudgift/md.: kr. 3.201

Dato: 02.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.809 Forbrug: 19,07 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

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 forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan og spildevandsplan.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 660.000 jf. tingbogsattest pr. d. 22.05.2025



Adresse: Langdallund 5, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0273
Ejerudgift/md.: kr. 3.201

Dato: 02.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.644	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	10.114	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.584
Husforsikring	kr.	6.604	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	3.261	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	6.000	I alt	kr.	2.930.334
Skorstensfejning	kr.	657	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	131			

Ejerudgift i alt 1 år

38.411

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.193 md./ 182.319 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.303 md./ 147.634 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 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: 29.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Langdallund 5, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 702-0273
Ejerudgift/md.: kr. 3.201

Dato: 02.12.2025

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.

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.869.752	1.869.752	1.885.866	DKK	5	137.166	28,50	5,57			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Langdallund

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.**