

Grindstedvej 36, 7184 Vandel

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**215**
Kontant	**1.649.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.037**	Grund m^2	**1.424**
Byggeår/ombygget	**1952/1979**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **714-2278**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 75727444 / www.realmaeglerne.dk/jelling

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

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: Grindstedvej 36, 7184 Vandel
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 714-2278
Ejerudgift/md.: kr. 2.037

Dato: 11.11.2026



Bolig med lys og rummelighed – skøn udsigt og dejlig have

Velkommen til denne charmerende ejendom, hvor funktionalitet og hygge smelter sammen. Indenfor mødes du af en lys og indbydende entré med direkte adgang til badeværelset med bruseniche. Boligens stue imponerer med lyst parketgulv og store vinduespartier, der lader sollyset strømme ind. Her er plads til både afslapning med sofaarrangement og et stort spisebord, hvor hele familien kan samles. Fra stuen er der direkte adgang til en hyggelig, overdækket terrasse – et oplagt sted til udendørs middage eller stille stunder. Videre fra stuen åbner det lyse køkken sig med en hyggelig spisekrog – et naturligt samlingspunkt til madlavning og hyggelige familiestunder. Stueplan rummer to rummelige værelser, ideelt som børneværelser, kontor eller hobbyrum.

Bagindgangen fører til et praktisk gæstetoilet og bryggerset, hvor der er rig mulighed for at etablere et komplet vaskemiljø med vaskemaskine og tørretumbler. Her findes desuden god skabs- og bordplads til hverdagens praktiske gøremål.

På 1. salen mødes du af en lys repos med masser af skabsplads samt et praktisk opbevaringsrum. Her findes et stort værelse, der kan fungere som ekstra stue eller børneværelse. Husets soveværelse ligger også på 1. salen og har skabsvæg med skydelåger samt separat adgang til et lyst badeværelse med brus. Fra svalegangen nyder du en skøn udsigt over haven.

Til boligen hører desuden en træ-garage med redskabsrum eller mindre værksted samt overdækket opbevaringsplads – ideelt til trailer eller havemøbler. Haven er stor, anlagt med græs og omkranset af træer, hvilket skaber et trygt og hyggeligt udemiljø for børnene, samtidig med at udsigten kan nydes.

En bolig med lys, plads og muligheder – klar til at danne ramme om nye minder for hele familien.

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: Valentin Vindbjerg

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Grindstedvej 36, 7184 Vandel
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 714-2278
Ejerudgift/md.: kr. 2.037

Dato: 11.11.2026



Ejendommen



Køkken



Stue



Spisestue



Ejendommen



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Grindstedvej 36, 7184 Vandel
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 714-2278
Ejerudgift/md.: kr. 2.037

Dato: 11.11.2026



Værelse



Repos



Badeværelse



Værelse



Udsigt



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

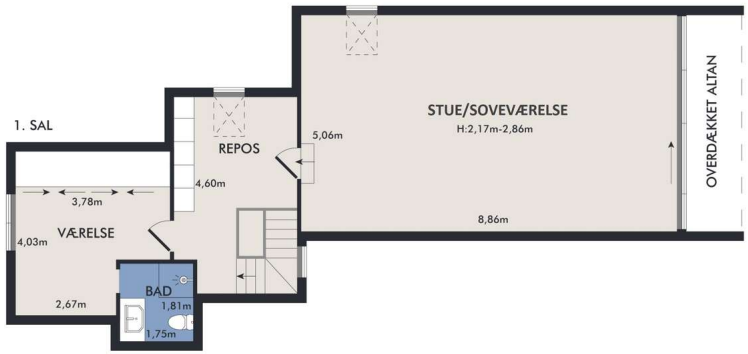
Adresse: Grindstedvej 36, 7184 Vandel
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 714-2278
Ejerudgift/md.: kr. 2.037

Dato: 11.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

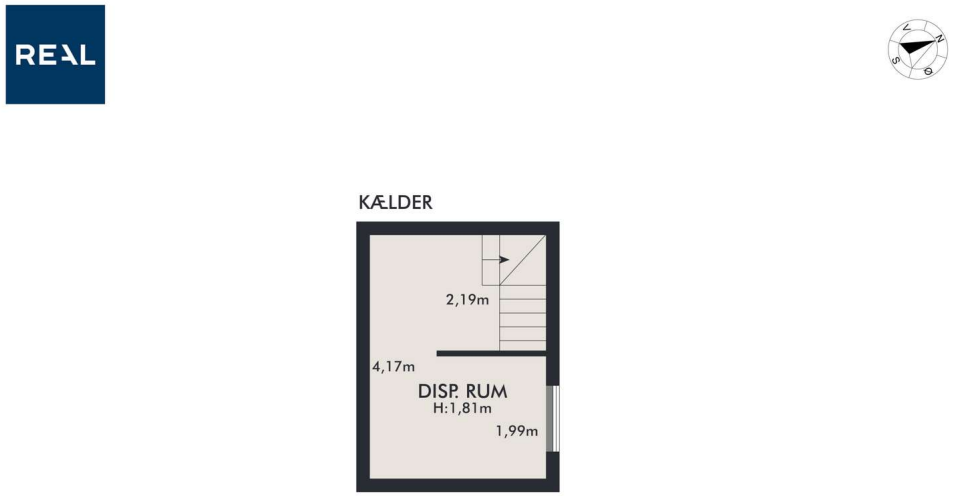
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Grindstedvej 36, 7184 Vandel
Kontantpris: kr. 1.649.000

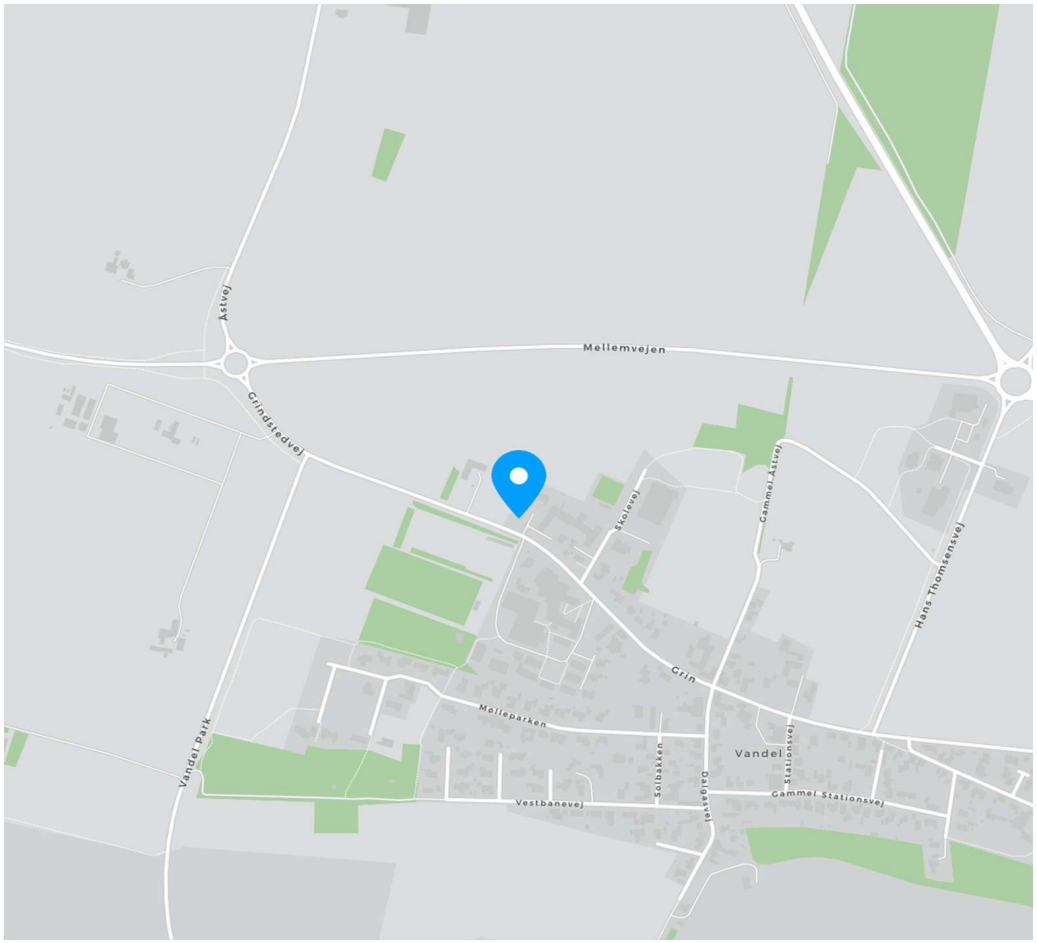
Sagsnr.: 714-2278
Ejerudgift/md.: kr. 2.037

Dato: 11.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Grindstedvej 36, 7184 Vandel
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 714-2278
Ejerudgift/md.: kr. 2.037

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	3y Vandel By, Randbøl
BFE-nr.:	4375938
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1952/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.201.000
Grundværdi:	265.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	960.800
Grundlag for grundskyld:	212.000

Arealer**

Grundareal:	1.424 m^2
Boligareal i alt:	215 m^2
Øvrige arealer:	
Kælder:	12 m^2
Garage:	35 m^2
Udhus:	7 m^2

** 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.

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

De i køkkenet værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 08.12.1937 - Dok om byggelinier mv -
- Nr. 2: 14.08.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 3: 20.12.1969 - Dok om byggelinier mv 25.03.2004 ændr. af påtalen Akt H 261 52_H_261_A
- Nr. 4: 17.12.1979 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 26.07.1985 - Dok om luftfartshindringer mv 52_Z_322_B
- Nr. 6: 11.10.1989 - Dok om naturgas/anlæg mv

Planer
Kommuneplan 22.O.1 - Offentligt område ved Skolevej i Vandel

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Grindstedvej 36, 7184 Vandel
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 714-2278
Ejerudgift/md.: kr. 2.037

Dato: 11.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen omfatter ikke skader som følge af insekt-, svampe- og/eller rådangreb.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.100 Forbrug: 37 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS
CVR-nr. 33066821
Stationsvej 13 / 7300 Jelling
Tlf. +4575727444 / 7300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/jelling

Adresse: Grindstedvej 36, 7184 Vandel
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 714-2278
Ejerudgift/md.: kr. 2.037

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.900
Grundskyld	kr.	2.226
Renovation	kr.	3.626
Rottebekæmpelse	kr.	120
Skorstensfejning	kr.	1.306
Husforsikring	kr.	12.264
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.442

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.649.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.932
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	1.682.182

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.287 md. / 111.443 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.590 md. / 91.082 år v/24,29 %
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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: Grindstedvej 36, 7184 Vandel
Kontantpris: kr. 1.649.000

Sagsnr.: 714-2278
Ejerudgift/md.: kr. 2.037

Dato: 11.11.2026

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. 7: hovedstol kr. 768.000
Nr. 8: hovedstol kr. 110.000
Nr. 9: hovedstol kr. 143.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Salgsopstilling
Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

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.

Sløjfet olietank
Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet olietank på ejendommen.
Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, varmeplan, lokalplan 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 og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser
Ejerpantebrev lyst stort kr. 110.000 jf. tingbogsattest pr. d. 10.02.26

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 Boligbutikkerne i Vejle og Jelling!

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 Vejle 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.