



REAL

Ringvænget 1A, 8722 Hedensted

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	208
Kontantpris	1.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.915	Grund m2	1.040
Byggeår/ombygget	1975/1978	Energimærke	B

Sagsnr. **701-6463**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A, st. / 7100 Vejle / Tlf. 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

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: Ringvænget 1A, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-6463
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Forestil dig et hjem, hvor hver detalje er nøje udvalgt for at skabe en varm og indbydende atmosfære. Denne villa fra 1975, beliggende i det eftertragtede Hedensted, tilbyder netop dette - en perfekt blanding af charme og moderne bekvemmeligheder. Med sine 208 kvadratmeter boligareal fordelt på to etager, er her rigelig plads til både den voksende familie og til dem, der værdsætter god plads og åbne rum.

I stueetagen bydes du velkommen i et praktisk bryggers med masser af plads til vaskefaciliteter og opbevaring. De lyse farver skaber en indbydende stemning lige fra første øjekast. Stueplan rummer desuden to værelser med mulighed for at omdanne det ene til endnu et værelse samt et badeværelse. Det rummelige køkken-alrum er husets hjerte med store vinduespartier, der sikrer fantastisk lysindfald hele dagen lang. Herfra er der direkte adgang til den vestvendte terrasse og den frodige have, som inviterer til afslapning og samvær under åben himmel.

På førstesalen finder du et rummeligt repos, der fungerer perfekt som hyggelig stue eller kontorområde med udgang til svalegangen. Herfra kan du nyde udsigten over områdets hustage i ro og mag. Førstesalen byder også på yderligere to værelser samt endnu et badeværelse, hvilket gør denne villa ideel for familien der ønsker privatliv og separate soveområder.

Udenfor venter en stor vestvendt terrasse omkranset af en opvokset hæk, der giver en følelse af privathed uden at gå på kompromis med sollyset. Haven er nem at vedligeholde og giver rig mulighed for leg, havearbejde eller blot ren afslapning.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; villaen ligger i gå-og cykelafstand fra skoler, institutioner samt diverse sportsaktiviteter og indkøbsmuligheder i Hedensted By. Desuden sikrer nærheden til Hedensted Station hurtig adgang til de større byer som Vejle og Horsens på under 15 minutter med tog - perfekt for pendleren eller weekendudflugter.

Denne ejendom repræsenterer en unik mulighed for at erhverve sig mere end bare fire

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.

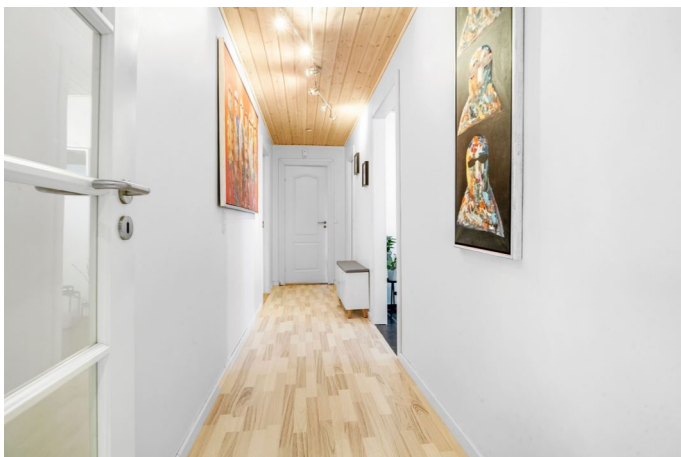
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard

Adresse: Ringvænget 1A, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-6463
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 30.01.2026



Stue

Adresse: Ringvænget 1A, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-6463
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

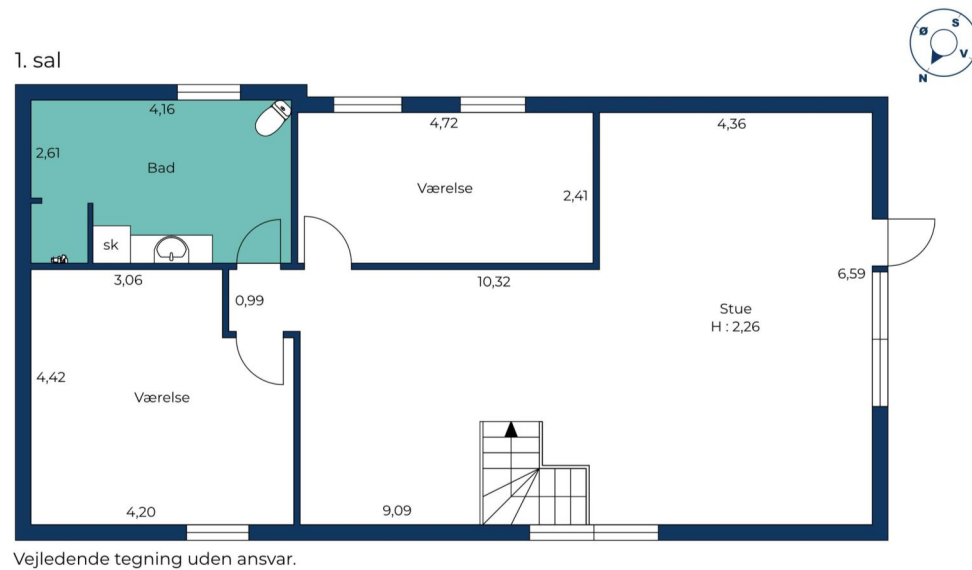
Dato: 30.01.2026



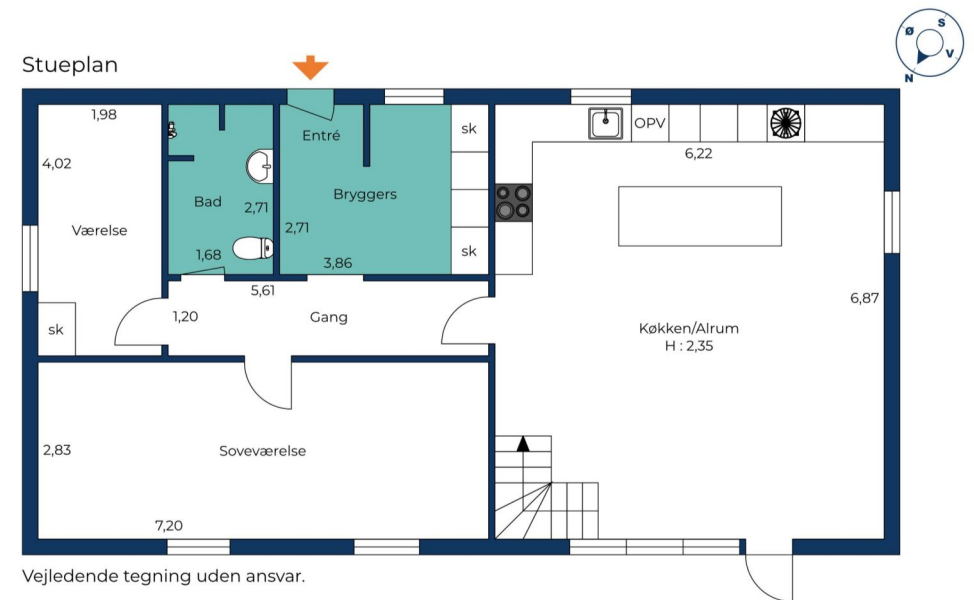
Adresse: Ringvænget 1A, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-6463
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 30.01.2026



REAL



REAL

Dato: 30.01.2026



Adresse: Ringvænget 1A, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-6463
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hedensted
Matr.nr.:	11 dx Remmerslund By, Hedensted
BFE-nr.:	4331266
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1975/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.298.000 kr.
Grundværdi:	684.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.838.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	547.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.040 m ²
Boligareal i alt:	208 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	97 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	51 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. 13.07.1972 Dok om oversigt mv.
Nr. 4 lyst d. 18.11.2015 Deklaration om kloakanlæg

Kommuneplan: Kommuneplan 2021 - 2033
Kommuneplan: Langs Hovedvejen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ringvænget 1A, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-6463
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.845 Forbrug: 17.701,00 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Planforhold

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

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret skovbyggelinjer.

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. 300.000 jf. tingbogsattest pr. d. 03.05.2024.



Adresse: Ringvænget 1A, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-6463
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.376	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	4.323	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.600
Husforsikring	kr.	5.700	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.452	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	131	I alt	kr.	2.027.950
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		22.982			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.705 md./ 128.459 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.732 md./ 104.786 år v/24,50%
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: 30.01.2026
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: 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: Ringvænget 1A, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 701-6463
Ejerudgift/md.: kr. 1.915

Dato: 30.01.2026

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.

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/3% Obligationslån	Obligationslån	1.281.812	1.281.812	1.310.267	DKK	3	112.353	17,75	4,16			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn: AEG
Kombiovn: AEG
Kogeplade: AEG
Emhætte: Ukendt
Køleskab: Samsung
Opvaskemaskine: AEG

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.