



REAL

Vejlevej 335, Bramdrupdam, 6000 Kolding

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	126
Kontant	795.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.763	Grund m ²	1.105
Byggeår/ombygget	1910/1979	Energimærke	E

Sagsnr. **702-0557**

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vejlevej 335, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 702-0557
Ejerudgift/md.: kr. 1.763

Dato: 22.05.2026



Villa med sjæl, plads og stort potentiale

Velkommen til denne karakteristiske villa. Med et boligareal på hele 126 kvadratmeter fordelt over to plan, byder dette hus på masser af plads og muligheder for at skabe dit drømmehjem. Huset er fyldt med unikke detaljer, som man sjældent ser i moderne byggeri, hvilket giver det en helt særlig charme og karakter.

Stueetagen rummer en stor stue, spisestue, køkken, to store værelser, bryggers samt et badeværelse og et toilet, hvilket gør det ideelt for både familier og dem, der elsker at have gæster. På første sal finder du yderligere to værelser, med plads til soveværelser eller kontor efter behov. Derudover er der god opbevaringsplads i loftrummet, perfekt til at gemme sæsonbetonede ting væk eller måske endda omdanne til et kreativt rum.

Haven er en hyggelig oase med plads til både leg og afslapning. Her kan du udfolde dine grønne fingre i en urtehave eller nyde de stille stunder omgivet af naturen. Lige bag haven finder du skøn natur med blandt andet en lille legeplads og mulighed for dejlige gåture langs Troisshedestien.

Beliggenheden kombinerer det bedste fra begge verdener: tæt på byen med indkøbsmuligheder inden for gåafstand samt daginstitutioner og skoler lige rundt om hjørnet. Samtidig har du nem adgang til motorvejen, hvilket gør pendling let som en leg.

Dette håndværkertilbud kræver kærlig pleje men rummer masser af potentiale for den rette køber. Her har du chancen for at skabe et hjem fyldt med personlighed og historie – noget man ikke længere finder i nyere boliger.

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

Adresse: Vejlevej 335, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 702-0557
Ejerudgift/md.: kr. 1.763

Dato: 22.05.2026



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Vejlevej 335, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 702-0557
Ejerudgift/md.: kr. 1.763

Dato: 22.05.2026



Soveværelse



Badeværelse



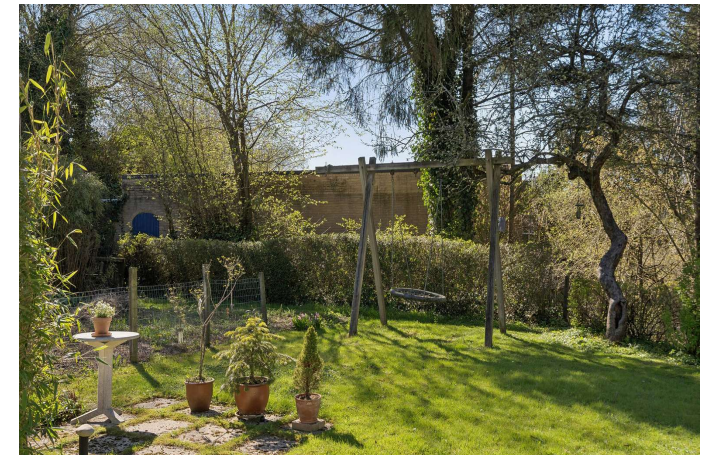
Kontor



Soveværelse



Udendørs



Udendørs

Adresse: Vejlevej 335, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 795.000

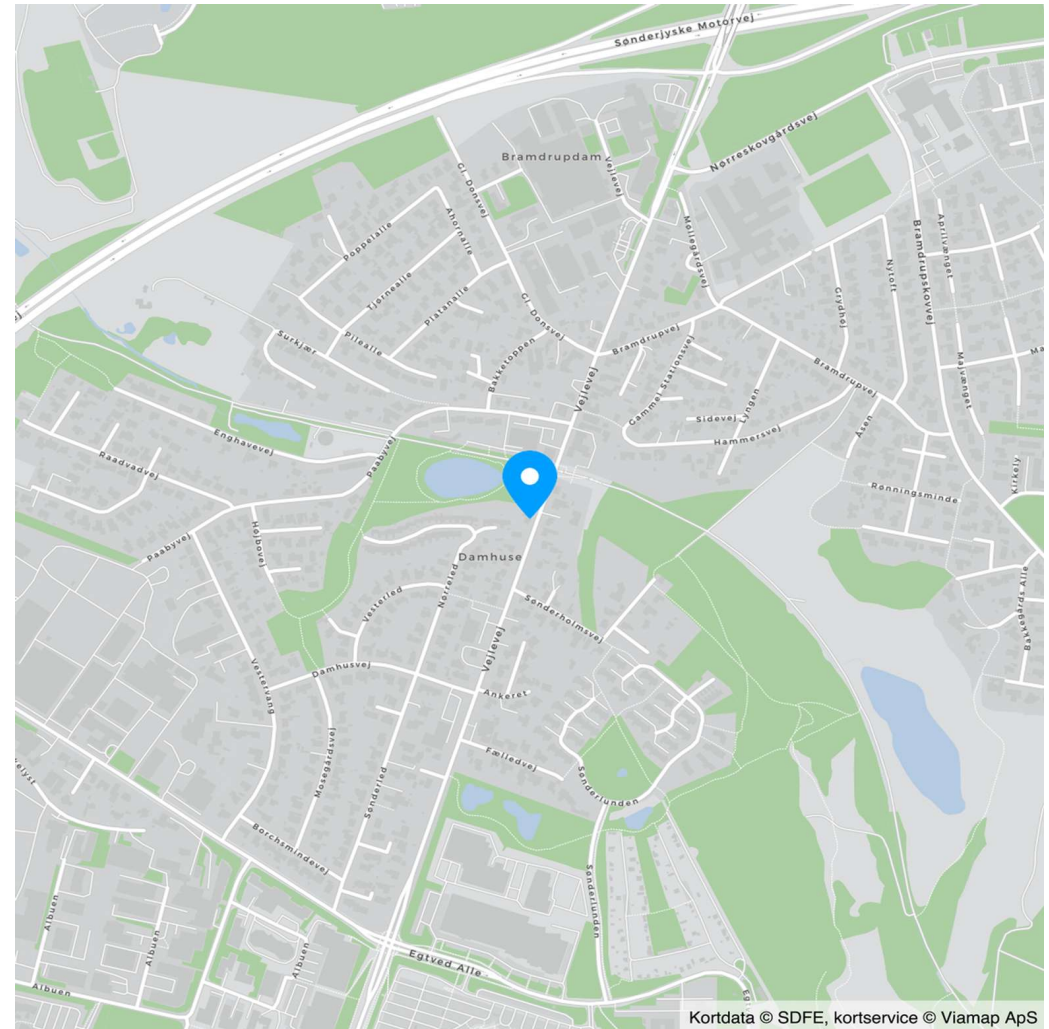
Sagsnr.: 702-0557
Ejerudgift/md.: kr. 1.763

Dato: 22.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Adresse: Vejlevej 335, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 702-0557
Ejerudgift/md.: kr. 1.763

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kolding
Matr.nr.: 14d Bramdrup By, Nr. Bramdrup
BFE-nr.: 4383615
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1910/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.425.000
Grundværdi: 731.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.140.000
Grundlag for grundskyld: 584.800

Arealer**

Grundareal: 1.105 m²
Boligareal i alt: 126 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 4 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

- Nr. 1: 11.10.1969 - Dok om byggelinier mv

Planer

Kommuneplan 0712-B1 - Surkjær - Gl. Donsvej

Tilbehør:

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

Nuværende hårde hvidevarer i køkkenet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vejlevej 335, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 702-0557
Ejerudgift/md.: kr. 1.763

Dato: 22.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikrings-selskabet Vejle Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Bevaringsværdi:

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 5.

Planforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.500 Forbrug: 30 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske årsforbrug var i 2025 MWh 14,30, kr. 14.699,39

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 salgsoptstillingens 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 brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Vejlevej 335, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 702-0557
Ejerudgift/md.: kr. 1.763

Dato: 22.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.814	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	6.491	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation	kr.	3.518	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
Rottebekæmpelse	kr.	152	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	5.186	I alt	kr.	820.084
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.161			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.433 md. / 53.195 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.550 md. / 42.598 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Vejlevej 335, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 702-0557
Ejerudgift/md.: kr. 1.763

Dato: 22.05.2026

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:

Nr. 2: hovedstol kr. 215.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.