

Rudolf Steiner Allé 17, Sønderskov, 7000 Fredericia

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**210**
Kontant	**3.595.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**3.937**	Grund m^2	**1.514**
Byggeår	**1991**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **713-1029**

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia / Tlf. +45 88442070 / www.realmaeglerne.dk/fredericia

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

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: Rudolf Steiner Allé 17, Sønderskov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 713-1029
Ejerudgift/md.: kr. 3.937

Dato: 09.07.2026



Arkitektonisk perle i Snoghøj – hvor historie og moderne luksus mødes

I det attraktive og eftertragtede Snoghøj ligger denne sjældne ejendom, oprindeligt opført i den særlige **Rudolf Steiner-arkitektur**, hvor organiske former, harmoniske linjer og et enestående lysindfald danner rammen om et hjem ud over det sædvanlige. Ejendommen har tidligere dannet ramme om **produktion af plantefarver**, og husets kreative og kunstneriske ophav kan stadig fornemmes i både arkitektur og atmosfære. I dag fremstår boligen som et kompromisløst og stilfuldt hjem, nænsomt **total-renoveret fra 2021 og frem**.

Boligen byder på gennemgående høj komfort med **gulvvarme i hele huset** og et eksklusivt materialevalg. Det imponerende **køkken-alrum** udgør husets naturlige samlingspunkt med et skræddersyet **Svane-køkken fra 2021**, smukt iscenesat af et markant lysindfald fra de mange ovenlysvinduer. Hele stilen i huset er elegant. Badeværelserne er renoveret i **2022 og 2024**, ligesom bryggerset fra **2022.** Indretning med værelser, stue og et ekstra stort aktivitetsrum fuldender den funktionelle og stilrene helhed.

Planløsningen er gennemtænkt og flydende, hvor rummene forbindes af bløde linjer og forskudte vinkler – en tydelig reference til husets arkitektoniske ophav. Stuen opleves lys og indbydende, og de flere værelser giver fleksible indretningsmuligheder til både familie, hjemmekontor og gæster. Det store aktivitetsrum, som tidligere var indrettet til butik, fuldender boligens eksklusive udtryk.

Ejendommen præsenterer sig lige så karakterfuldt udefra som indefra. Haven er harmonisk anlagt med smukke terrassemiljøer, der inviterer til ro, nærvær og udeliv. Beliggenheden er ideel for familien med **børnehave blot ca. 100 meter fra ejendommen**, samt kort afstand til skole, natur, vand og Fredericia by.

En enestående mulighed for at erhverve en **arkitektonisk perle**, hvor historie, æstetik og moderne komfort forenes i et hjem, der sjældent udbydes.

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: Simon Nissen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

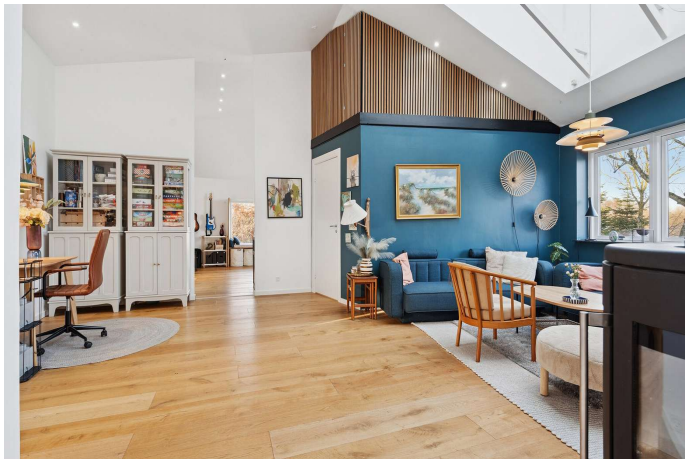
Adresse: Rudolf Steiner Allé 17, Sønderskov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 713-1029
Ejerudgift/md.: kr. 3.937

Dato: 09.07.2026



Køkken



Stue



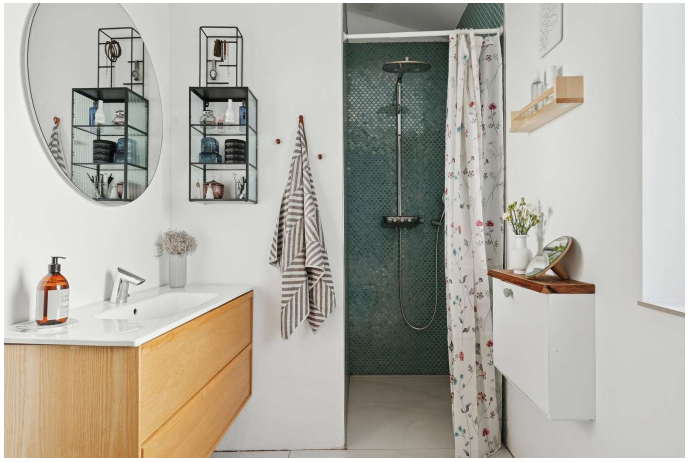
Stue



Aktivitetsrum



Soveværelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

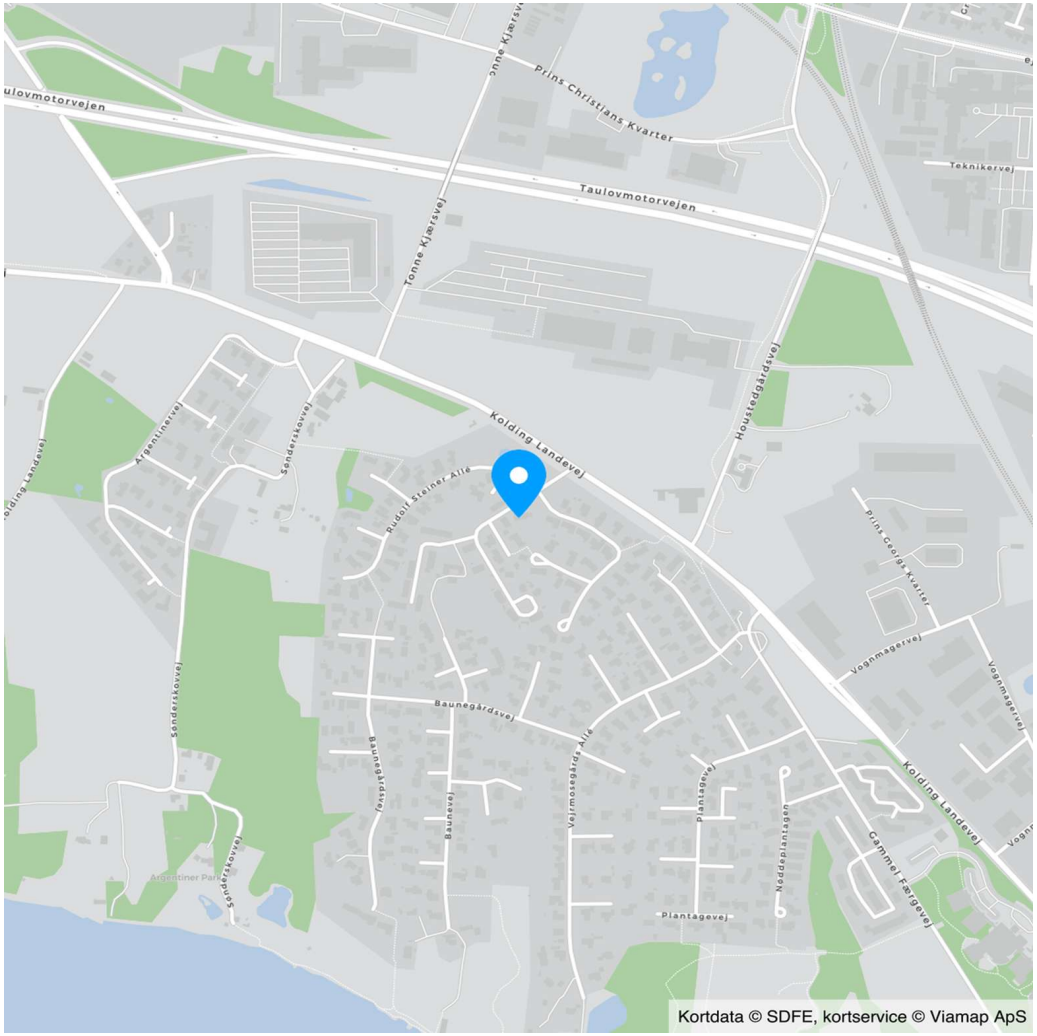
Adresse: Rudolf Steiner Allé 17, Sønderskov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 713-1029
Ejerudgift/md.: kr. 3.937

Dato: 09.07.2026



Alle plan (2x3)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

Adresse: Rudolf Steiner Allé 17, Sønderskov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 713-1029
Ejerudgift/md.: kr. 3.937

Dato: 09.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	30bq Erritsø By, Erritsø
BFE-nr.:	7066433
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1991

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.931.000
Grundværdi:	1.950.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.144.800
Grundlag for grundskyld:	1.560.000

Arealer**

Grundareal:	1.514 m²
Boligareal i alt:	210 m²

Øvrige arealer:

Udhus:	26 m²
Drivhus nedtaget:	15 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: 02.01.1970 - Dok om fællesarealer mv, grundejerforening mv Akt. 54_B_590 - - side 87-89
- Nr. 2: 22.01.1988 - Lokalplan nr. 81
- Nr. 3: 07.02.1992 - Dok om udendørs belysning mv, Ikke til hinder for prioritering

Planer
Kommuneplan E.B.9 - Boligområde ved Baunegårdsvej og Vejrmosegårds Allé
Lokalplan LP81 - Område ved Baunegård til Rudolf Steiner Skole med tilhørende bolig-, institutions- og erhvervsfunktioner

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

Ovn (AEG, 2021), Kombiovn varmluft + Mikroovn (AEG, 2021), Køleskab (Siemens, 2021), Kogeplade med integreret emhætte (Siemens, 2021), Fryser (Miele, 2021), Opvaskemaskine (Neff, 2021), Vinkøleskab (Mærke ukendt)

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 Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

Adresse: Rudolf Steiner Allé 17, Sønderskov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 713-1029
Ejerudgift/md.: kr. 3.937

Dato: 09.07.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 18.744 Forbrug: 26 MWh fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2019
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

Adresse: Rudolf Steiner Allé 17, Sønderskov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 713-1029
Ejerudgift/md.: kr. 3.937

Dato: 09.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	16.038
Grundskyld	kr.	20.280
Renovation	kr.	3.594
Skorstensfejning	kr.	684
Rottebekæmpelse	kr.	225
Husforsikring	kr.	6.427
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	47.248

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
I alt	kr.	3.618.450

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.543 md. / 234.520 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.663 md. / 187.952 år v/26,38 %
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: 01.06.2026
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Rudolf Steiner Allé 17, Sønderskov, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 713-1029
Ejerudgift/md.: kr. 3.937

Dato: 09.07.2026

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. 4: hovedstol kr. 2.700.000
Nr. 5: hovedstol kr. 306.000
Nr. 6: hovedstol kr. 269.151

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. Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige grundværdi tilrettes. Den foreløbige ejendomsværdi tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse. 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. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Brændeovn
Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Anden supplerende varmekilde
Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet den sekundære varmekilde i form af brændeovn ikke er noteret på BBR. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Afvigelser fra BBR
Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes, at bygning D (drivhus) er noteret på BBR, men ikke findes på ejendommen. Bygning C (shelter) er ikke noteret på BBR. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

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 Fredericia

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et lokalt og 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 Fredericia 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.