

REAL



Nobilisvej 12, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	166
Kontant	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.216	Grund m ²	791
Byggeår/ombygget	1930/2013	Energimærke	C

Sagsnr. **7031737**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. +45 75723333 / www.realmaeglerne.dk/7100

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: Nobilisvej 12, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7031737
Ejerudgift/md.: kr. 2.216

Dato: 20.03.2026



Virkelig skøn og bynær villa i rolige omgivelser

Denne ejendom er oprindeligt bygget i 1930, og har gennemgået en omfattende renovering og modernisering over de senere år, bl.a. er der installeret varmepumpe og i 2013 er der lavet en dejlig tilbygning, hvilket gør hjemmet perfekt for dem, der søger både historie, masser af plads og moderne komfort. Med et boligareal på 166 kvadratmeter tilbyder villaen rummelige opholdsrum kombineret med en række fantastiske opdateringer og masser af lys.

Det oprindelige hus rummer en charmerende entré, køkken/alrum og en hyggelig tagetage med soveværelse og badeværelse. I 2013 blev der opført en tilbygning, som inkluderer et nyt badeværelse med ovenlysvindue, to store soveværelser samt en fantastisk stue. Dette giver ikke blot ekstra plads, men også mulighed for at nyde det naturlige lys året rundt.

Haven er anlagt med omhu og stil, varieret beplantning og hvor den sydvestvendte terrasse er i niveau med det indvendige, hvilket er perfekt til uforstyrrede stunder eller hyggelige sammenkomster under åben himmel.

Ejendommens facader står flot renoveret og pudsarbejdet er afsluttet med maling. Kælderen byder på et vaskerum samt to disp.rum, hvilket sikrer lidt ekstra kvadratmeter samt masser af funktionalitet.

Med den åbne indretning, store soverum og ekstra kvadratmeter i form af kælder, samt den murede udhusbygning får I her masser af plads til både familieaktiviteter eller hobbyprojekter.

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: Claus Martin Nielsen

Adresse: Nobilisvej 12, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7031737
Ejerudgift/md.: kr. 2.216

Dato: 20.03.2026



Adresse: Nobilisvej 12, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7031737
Ejerudgift/md.: kr. 2.216

Dato: 20.03.2026



Adresse: Nobilisvej 12, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7031737
Ejerudgift/md.: kr. 2.216

Dato: 20.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 6bø Hover By, Hover
BFE-nr.: 4369156
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1930/2013

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.209.000
Grundværdi: 1.006.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.767.200
Grundlag for grundskyld: 804.800

Arealer**

Grundareal: 791 m²
Boligareal i alt: 166 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 12 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: 02.07.2001 - Skøde lyst servitutstiftende m.h.t. forbud mod kreditforfølgning jf. RPL § 513 Om respekt - se akt-

Planer

Kommuneplan 1.4.B.5 - Boligområde ved Frederikshøjvej i Vejle

Tilbehør:

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

Køle/fryseskabOvnKeramisk kogepladeEmhætteOpvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nobilisvej 12, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7031737
Ejerudgift/md.: kr. 2.216

Dato: 20.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.100 Forbrug: 7.522 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 "risiko for
brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Nobilisvej 12, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7031737
Ejerudgift/md.: kr. 2.216

Dato: 20.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
ansl. div. afgifter
Husforsikring

kr.	9.013
kr.	8.450
kr.	3.633
kr.	5.500

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr.	1.995.000
kr.	13.850
kr.	8.000
kr.	2.016.850

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr.	26.596
-----	--------

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: Nobilisvej 12, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7031737
Ejerudgift/md.: kr. 2.216

Dato: 20.03.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsværdiskat

Hvis der er foretaget ny-, om- eller tilbygningsarbejder, der kræver byggetilladelse eller der er sket ændring af ejendommens anvendelse, vil der ved førstkomende vurdering efter ejerskifte kunne ske ændring af den offentlige vurdering.

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-/år-soppgørelsen. 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men

under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Privat-fælles vej

Ejendommen er beliggende ved privat-fælles vej. Omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej kan forekomme. Beløb hertil er ikke medtaget i den udleverede salgsoptstilling.

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

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen Vejle, din personlige ejendomsmægler! Vi har mange års erfaring, har formidlet fast ejendom siden 1976 i Vejle og opland, og har igennem årene specialiseret os i salg af en bred vifte af boligtyper. I hver handel arbejder vi på, at skabe den positive forskel. Hos os er du i trygge hænder og du vil opleve, at din ejendomsmægler er med dig fra start til slut. Vi er hverken ejet af et pengeinstitut, sparekasse eller realkreditinstitut og kan derfor varetage dine interesser bedst muligt med en objektiv rådgivning. Ønskes en gratis salgsvurdering af din ejendom, kommer vi gerne forbi og giver en realistisk vurdering af din bolig. Mvh. Bent, Claus & Camilla