

REAL



Mølholm Landevej 3, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	144
Kontantpris	2.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.621	Grund m2	742
Byggeår/ombygget	1929/1974	Energimærke	D

Sagsnr. **7032054**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Mølholm Landevej 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 7032054
Ejerudgift/md.: kr. 2.621

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke ejendom, som er en hyggelig perle fra 1929 beliggende på Mølholm med nærhed til Vejle Centrum, skole, indkøb samt de naturskønne omgivelser ved Mølholmsdammen og Sønderskroven indenfor ganske kort gåafstand.

Hjemmet forener på perfekt vis den centrale beliggenhed i Vejle med en både hyggelig og moderne æstetik. Huset er nemlig over årene renoveret, moderniseret og tilbygget, så den i dag rummer mange muligheder for indretning og appellerer til familien, parret eller den enlige, som drømmer om at bo centralt med egen have, men samtidig med nem adgang til alle mulighederne i Vejle.

Huset oses af hygge med klassiske detaljer såsom sprossede vinduer, flot karnap, vandskuret facader og røde tagsten på taget. Indvendigt byder boligen på en pæn entré, hele fire værelser, mulighed for fem, et lyst og åbent køkken-alrum, der elegant flyder sammen med stuen. Ved siden af køkkenet er baggangen med direkte udgang til haven, samt badeværelset praktisk placeret - hvilket skaber en skøn forbindelse mellem inde- og udeliv.

Grunden er unik. Den er anlagt med en fin forhave, bred indkørsel med god plads til parkering af biler og eventuel campingvogn. Baghaven er anlagt med en grøn græsplæne, enkelte bede, træer og hyggelokke, hvor man kan nyde morgenkaffen, en god bog eller sommeraftener i fred og ro. Her får du en privat, stemningsfuld oase med masser af plads – perfekt for både haveelskere og familier med børn eller større hobbyer.

Derudover er der en god anvendelig kælder, en carport, redskabsskur og en udbygning/værksted, som giver masser af ekstra plads til opbevaring, gør-det-selv-projekter eller hobbyaktiviteter.

Huset opvarmes med fjernvarme og ydermere er der installeret varmepumpe i soveværelse og brændeovn i stuen.

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: Mølholm Landevej 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 7032054
Ejerudgift/md.: kr. 2.621

Dato: 05.12.2025



Adresse: Mølholm Landevej 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 7032054
Ejerudgift/md.: kr. 2.621

Dato: 05.12.2025



Adresse: Mølholm Landevej 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 7032054
Ejerudgift/md.: kr. 2.621

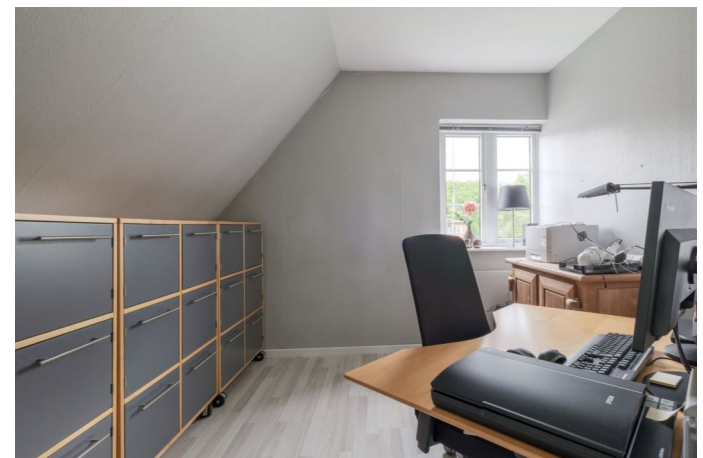
Dato: 05.12.2025



Adresse: Mølholm Landevej 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 7032054
Ejerudgift/md.: kr. 2.621

Dato: 05.12.2025



Adresse: Mølholm Landevej 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 7032054
Ejerudgift/md.: kr. 2.621

Dato: 05.12.2025



Adresse: Mølholm Landevej 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 7032054
Ejerudgift/md.: kr. 2.621

Dato: 05.12.2025

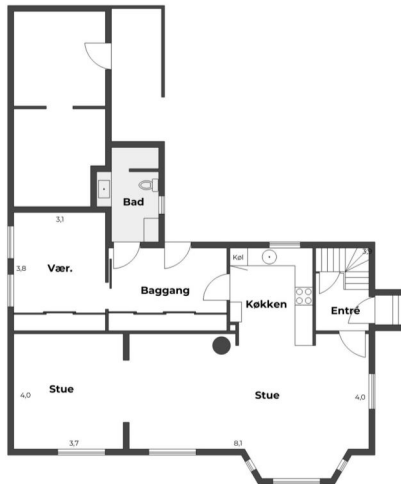


Adresse: Mølholm Landevej 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 7032054
Ejerudgift/md.: kr. 2.621

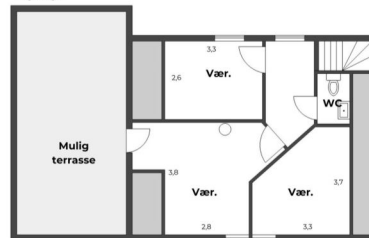
Dato: 05.12.2025

Grundplan



Vejledende tegning uden ansvar

Tagetage



REAL

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen, Vejle
Tlf. 75 72 33 33 - vejle@mailreal.dk - www.realmaeglerne.dk/7100



Adresse: Mølholm Landevej 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 7032054
Ejerudgift/md.: kr. 2.621

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	20 ax Vinding By, Mølholm
BFE-nr.:	4407906
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Kommunevej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1929/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.333.000 kr.
Grundværdi:	1.309.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.866.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.047.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	742 m ²
Boligareal i alt:	144 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	45 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	80 m ²
Carport:	18 m ²
Udhus:	35 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. 17.09.1943 Byplanvedtægt
Nr. 2 lyst d. 09.09.1969 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån
i off midler
Nr. 3 lyst d. 12.08.1992 Dok om mur vinduer mv,

Tilbehør:

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

Køleskab

Ovn

Keramisk kogeplade

Emhætte

Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Mølholm Landevej 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 7032054
Ejerudgift/md.: kr. 2.621

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.500 Forbrug: 19,05 mwh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe og brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Sælgerne har oplyst et faktisk varmekonsum i 2024 på 14,44 MWh svarende til kr. 15.900,- jf. energimærkningen.

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone

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.

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 i 2025.

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.



Adresse: Mølholm Landevej 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 7032054
Ejerudgift/md.: kr. 2.621

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.519	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	10.996	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Husforsikring	kr.	5.828	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	4.161	Købers egen rådgiver anslået	kr.	6.500
Skorstensfejning	kr.	848	I alt	kr.	2.630.558
Rottebekæmpelse	kr.	104			

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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år 31.456

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.638 md./ 163.659 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.253 md./ 135.032 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 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: 03.12.2025
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: Mølholm Landevej 3, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 7032054
Ejerudgift/md.: kr. 2.621

Dato: 05.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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 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.