

REAL



Herredsvej 21, 6580 Vamdrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	177
Kontantpris	675.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.648	Grund m2	721
Byggeår/ombygget	1903/1980	Energimærke	D

Sagsnr. **702-0390**

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS

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

Adresse: Herredsvej 21, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 702-0390
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 29.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne villa fra 1903, der byder på hele 177 kvadratmeter boligareal fordelt på to etager. Her får du en unik mulighed for at sætte dit eget præg på en bolig med sjæl og historie. Villaen er beliggende i et attraktivt område, kun få minutters gang fra Vamdrup togstation, hvilket gør det nemt at pendle til Kolding eller andre nærliggende byer. Området omkring ejendommen er rigt på naturoplevelser med Bønstrup Sø lige i nærheden samt gode skoler og handlemuligheder inden for kort afstand.

Stueetagen byder velkommen med et rummeligt og lyst køkken, der har direkte adgang til både spisestuen og stueområdet. Her er der rigelig plads til at samle familie og venner om hyggelige middage eller afslappede aftener foran fjernsynet. Badeværelset i stueetagen er udstyret med en bruseniche, mens de to værelser giver god plads til børneværelser eller kontorplads. Derudover findes et disponibelt rum med adgang til værkstedet – perfekt for den handy type eller som ekstra opbevaringsplads.

Fra køkkenet træder man ud i den sydvendte udestue, hvorfra man kan nyde udsigten over haven året rundt. Haven tilbyder uanede muligheder for at skabe din egen grønne oase; her kan du anlægge blomsterbede, lave en urtehave eller blot nyde solen på terrassen.

Førstesalen nås via trappen fra stuen og åbner op til et repos, der leder videre ind i soveværelset samt to ekstra værelser – ideelle som børneværelser eller gæsteværelser. Et toilet på førstesalen sikrer bekvemmelighed for alle husets beboere.

Denne villa repræsenterer ikke blot en bolig men også muligheden for at skabe drømmehjemmet efter dine egne ønsker og behov.

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.

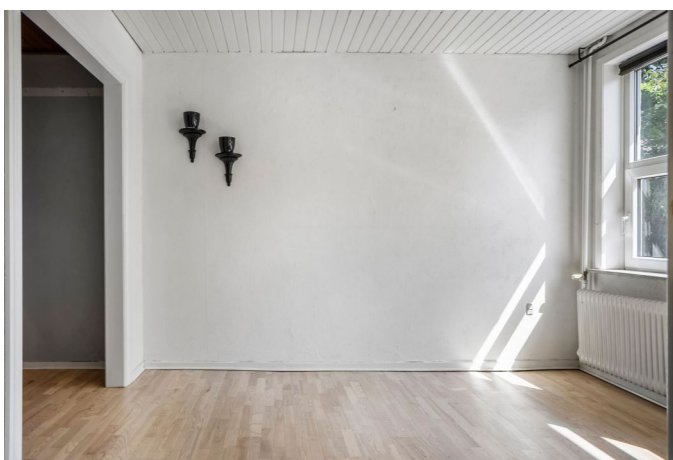
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jens Dahl Kristensen

Adresse: Herredsvej 21, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 702-0390
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

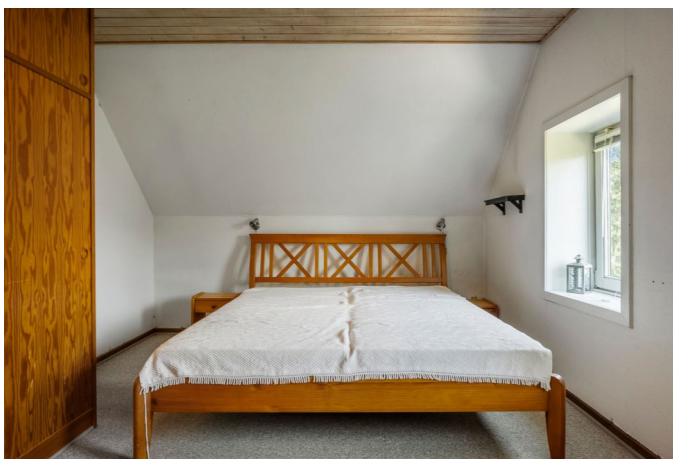
Dato: 29.10.2025



Adresse: Herredsvej 21, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 702-0390
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 29.10.2025



Adresse: Herredsvej 21, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 702-0390
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

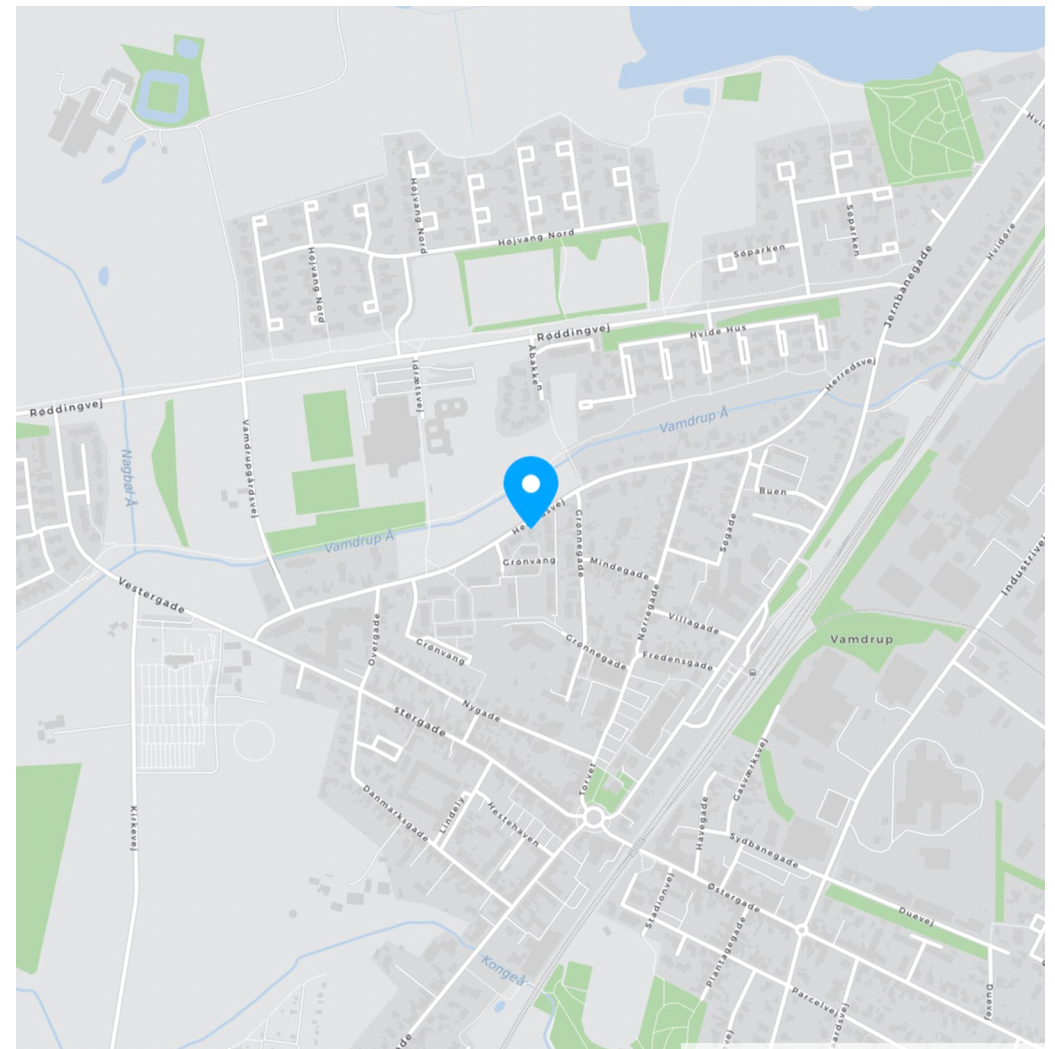
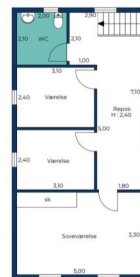
Dato: 29.10.2025

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Adresse: Herredsvej 21, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 702-0390
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 29.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	13 a V. Vamdrup By, Vamdrup
BFE-nr.:	5029071
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1903/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.331.000 kr.
Grundværdi:	354.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.064.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	283.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	721 m ²
Boligareal i alt:	177 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	65 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	19 m ²
Carport:	21 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. 10.02.1989 Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 2 lyst d. 28.12.1994 Dok om fjernvarme/anlæg mv

Lokalplan:
Plan - BYPLANVEDTÆGT NR. 4 GRØNVANG

Lokalplan:
Plan - RÆKKEHUSBEBYGGELSE VED GRØNVANG

Kommuneplan:
Plan - Kommuneplan 2025-2037

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine: Bosch

Komfur: VOSS

Ovn: VOSS

Køleskab: Ukendt

Emhætte: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Herredsvej 21, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 702-0390
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 29.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.800 Forbrug: 30,33 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske årsforbrug i 2024 er 20,525 MWh, kr. 16.950,69

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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.

Planforhold

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

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret åb beskyttelseslinjer

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 300.000 jf. tingbogsattest pr. d. 16.07.2025



Adresse: Herredsvej 21, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 702-0390
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 29.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.430	Kontantpris/udbetaling	kr.	675.000
Grundskyld	kr.	3.144	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.279
Husforsikring	kr.	7.153	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.950
Renovation	kr.	3.909	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	134	I alt	kr.	701.729
			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		19.770			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.611 md./ 43.326 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.919 md./ 35.029 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 3 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: 25.10.2025
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: Herredsvej 21, 6580 Vamdrup
Kontantpris: kr. 675.000

Sagsnr.: 702-0390
Ejerudgift/md.: kr. 1.648

Dato: 29.10.2025

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

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.**