



REAL

Hesselballevej 29, Tudvad, 7100 Vejle

Ejd. type	Lystejendom	Bolig m2	350
Kontantpris	3.595.000	Andre bygninger	407
Ejerudgift	3.336	Grund ha	2,6400
Byggeår/ombygget	1857/2006	Energimærke	D

Sagsnr. **7031421**

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: Hesselballevej 29, Tudvad, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 7031421
Ejerudgift/md.: kr. 3.336

Dato: 15.04.2025



Beskrivelse:

Denne ejendom er det perfekte valg for dem, der drømmer om en unik landejendom med rigelig plads og fantastiske rammer for roligt familieliv. Den er perfekt for dem, der ønsker et bofællesskab med mulighed for 3 familier, eller ideel til dem der ønsker et liv kombineret med dyrehold eller mindre erhvervsvirksomhed.

I kan se frem til at nyde nogle fantastiske omgivelser og en landejendom, hvis boligareal strækker sig over imponerende 350 kvadratmeter fordelt på 2 boliger. Disse kvadratmeter er opdelt mellem to boliger: et autentisk og hyggeligt stuehus på 164 kvadratmeter og en nyere selvstændig bolig på 186 kvadratmeter, der inkluderer en integreret garage og et dejligt orangeri med gulvvarme.

Derudover får de kommende ejere også glæde af en udbygning på 98 kvadratmeter, som er sammenbygget med stuehuset. Denne udbygning er med eget badeværelse og flere disponible rum, hvorfor den er oplagt som en mulig tredje bolig. På nuværende tidspunkt er udbygningen ikke registreret til beboelse. De tre bygninger opvarmes med nye fastbrændselsfyr og solcelleanlæg, som sikrer ejendommen en lav energiudgift.

Yderligere forefindes der en stor praktisk lade og en fuldmuret stald opført 2006. Alle moderniseringer og tilbygninger er nøje gennemtænkte, hvilket blandt andet afspejles i etableringen af en vaskeplads, solceller og muligheden for at fjerne de 3 hestebokse i stalden, således den kan benyttes som isoleret maskinhus/værksted, gildesal eller hobbyrum.

Alt dette får I samtidig med, at I har adgang til noget af Danmarks smukkeste natur lige uden for døren. I er kun cirka 15 minutters kørsel fra Vejle og Kolding samt cirka 20 minutters kørsel fra Billund. I hverdagen ligger Ødsted inden for cirka 4/5 minutters kørsel. Her finder I Ødsted skole, børnehave, indkøb og diverse idræts- og foreningsfaciliteter samt masser af legekammerater. Pendleren kan også glæde sig over, at motorvejstil- og frakørsel er inden for cirka 15 minutters kørsel fra ejendommen.

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: Bent Nielsen



Adresse: Hesselballevej 29, Tudvad, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 7031421
Ejerudgift/md.: kr. 3.336

Dato: 15.04.2025

Stuehus - 164 kvm.

Stuehuset er moderniseret, men holdt i den hyggelige originale stil med højt til loftet og gode gedigne materialer, som massive trægulve og teglklinker, men stadig med moderne bekvemmeligheder etc. Stuehuset indeholder en pæn entré, i alt 3 værelser, et nyere badeværelse, stor stue, centralt køkken/alrum med brændeovn til træpiller, baggang/bryggers og gæstetoilet. I køkken/alrummet er der desuden nedgang til lille kælder.

Disp. bygning - 98 kvm.

I forlængelse af stuehuset ligger 98 kvadratmeter stor sidebygning. Bygningen er i samme gode stand som stuehuset og er også indrettet, ligeså fint som stuehuset med pænt indgangsparti, badeværelse og flere disp.rum. Bygningen er ikke registreret til beboelse.

Bolig i sidebygning - 186 kvm.

Den ene længe er opført i 2006 og indrettet som en selvstændig bolig i 2 plan. Boligen er holdt i en pæn moderne stil med mørkt klinkegulv, som giver en god kontrast til de hvide vægge, lyse troldekslofter. Boligen er indrettet med en kombineret entré/bryggers, et praktisk fyrrum, badeværelse, centralt køkken/alrum med udgang til en lækker vinterhave. Tagetagen er indrettet med en stor stue 2 værelser og et badeværelse.

Adresse: Hesselballevej 29, Tudvad, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 7031421
Ejerudgift/md.: kr. 3.336

Dato: 15.04.2025



Adresse: Hesselballevej 29, Tudvad, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 7031421
Ejerudgift/md.: kr. 3.336

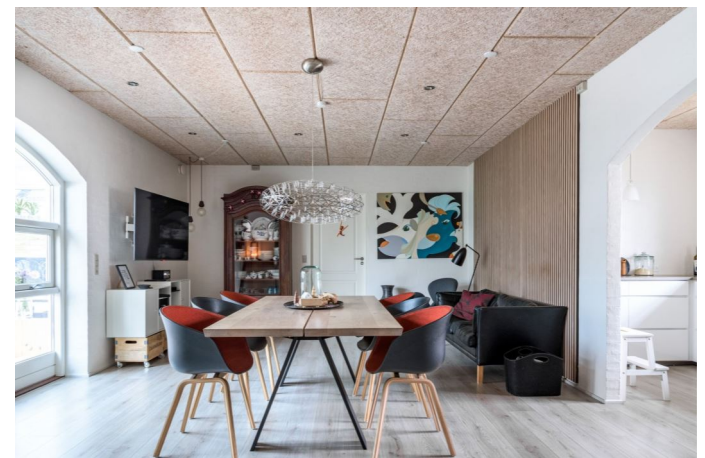
Dato: 15.04.2025



Bolig længebygning - Alrum



Bolig længebygning - Orangeri



Bolig længebygning - Alrum

Adresse: Hesselballevej 29, Tudvad, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 7031421
Ejerudgift/md.: kr. 3.336

Dato: 15.04.2025



Bolig længebygning - Køkken



Bolig længebygning - Badeværelse



Bolig længebygning - Stue



Bolig længebygning - Værelse



Bolig længebygning - Værelse



Bolig længebygning - Baggang/bryggers

Adresse: Hesselballevej 29, Tudvad, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 7031421
Ejerudgift/md.: kr. 3.336

Dato: 15.04.2025



Stuehus - Entré/stue



Stuehus - Stue



Stuehus - Stue



Stuehus - Stue



Stuehus - Dør



Stuehus - Køkken

Adresse: Hesselballevej 29, Tudvad, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 7031421
Ejerudgift/md.: kr. 3.336

Dato: 15.04.2025



Stuehus - Baggang



Stuehus - Toilet



Stuehus - Bryggers



Stuehus - Badeværelse



Stuehus - Værelse

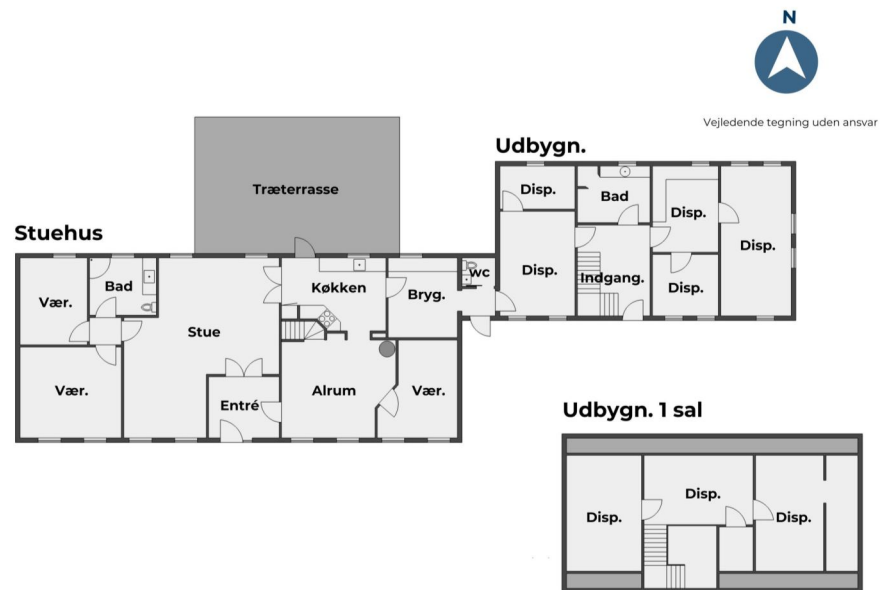


Staldbygning

Adresse: Hesselballevej 29, Tudvad, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

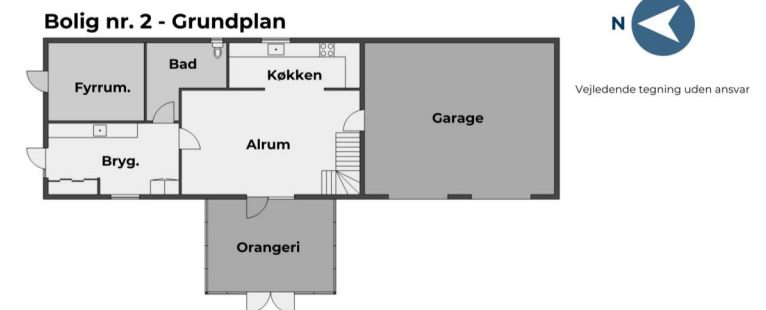
Sagsnr.: 7031421
Ejerudgift/md.: kr. 3.336

Dato: 15.04.2025

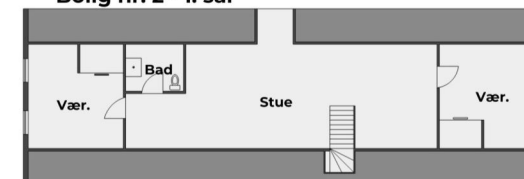


REAL

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



Bolig nr. 2 - 1. sal



REAL

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



Adresse: Hesselballevej 29, Tudvad, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 7031421
Ejerudgift/md.: kr. 3.336

Dato: 15.04.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

5 b Tudved By, Ødsted

Arealer i alt

Areal

2,6400 ha

2,6400 ha

Heraf vej

1.780 m²

1.780 m²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 4 Garage, carport, udhus

Nr. 6 Udbygning

Nr. 3 Hestestald

Nr. 8 Udhus

Nr. 8 Orangeri

Bygningsareal i alt

Areal

22 m²

98 m²

95 m²

170 m²

22 m²

407 m²

Heraf boligareal

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Ingen aftaler.

___ Ja X Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

___ Ja X Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

___ Ja X Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Der kan forekomme pletvist angreb af flyvehavre og bjørneklo

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

___ Ja X Nej

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Ingen.

Ingen.

Besætning og beholdninger

Ingen.

Ingen.Ingen.

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

X Ja ___ Nej

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

___ Ja X Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er SOP: Minirensesanlæg med direkte udledning.

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at ingen.

Om udlejning af jagtret oplyses, at Ingen aftaler.

Om udlejning af fiskeret oplyses, at Ingen.

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.



Adresse: Hesselballevej 29, Tudvad, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 7031421
Ejerudgift/md.: kr. 3.336

Dato: 15.04.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Lystejendom
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	5 b Tudved By, Ødsted
BFE-nr.:	1468339
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig og privat/fælles
Kloak:	Mekanisk og biologisk rensning
Varmeinstallation:	Fast brændsel (træpiller)
Opført/ombygget år:	1857/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.608.000 kr.
Grundværdi:	787.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.286.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	629.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	2,6400 ha
- heraf vej	1.780 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	319 m ²
- heraf Garage	56 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	87 m ²
Boligareal i alt:	350 m ²
Andre bygninger:	407 m ²
- heraf driftsbygninger m.v.	385 m ²
- heraf Udhus	22 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 26.06.1987 Dok om færdsselsret mv, Vedr 15A, 7AC
Nr. 2 lyst d. 14.09.1994 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Stuehus

Keramisk kogeplade, emhætte, ovn, køleskab, opvaskemaskine mrk. Bosch

Bolig

keramisk kogeplade, emhætte, ovn mrk. Siemens, køleskab, opvaskemaskine.

Udbyg.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hesselballevej 29, Tudvad, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 7031421
Ejerudgift/md.: kr. 3.336

Dato: 15.04.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Antenne

Der er i ejerudgiften ikke inkluderet udgift til tv-signal og det er nødvendigt at afholde udgiften hertil for at kunne se tv.

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 salgsopstilling.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 52.600 Forbrug: 8,60 T

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fast brændsel (træpiller)

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn til træpiller

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Da ejendommen indeholder 2 beboelseseenheder er der udarbejdet energimærke på dem begge. De i salgsopstillingen noterede beløb stammer fra energirapporterne. Sælgers faktiske forbrug har været lavere.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 i 2025 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 i 2025.

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.

Brændeovns/pejseindsatsens produktionsår er ukendt

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Tilstandsrapport udarbejdes ikke grundet status af landbrugsejendom.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport. Tilstandsrapport udarbejdes ikke grundet status af landbrugsejendom.

Energimærkning: Energimærke D. Der henvises til side 5



Adresse: Hesselballevej 29, Tudvad, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 7031421
Ejerudgift/md.: kr. 3.336

Dato: 15.04.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.561	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	6.611	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Husforsikring	kr.	17.468	Købers egen rådgiver anslået	kr.	5.500
Renovation	kr.	2.499			
Skorstensfejning	kr.	2.257	I alt	kr.	3.623.950
Rottebekæmpelse	kr.	230	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.		
Årlig tømning tank	kr.	850			
Årlig service reninsanlæg	kr.	3.551			

Ejerudgift i alt 1 år

40.027

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 20.030 md./ 240.358 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.475 md./ 197.704 år v/23,30%
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: 10.04.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Hesselballevej 29, Tudvad, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 7031421
Ejerudgift/md.: kr. 3.336

Dato: 15.04.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Totalkredit/2,8% Obligationslån	Obligationslån	1.561.099	1.561.099	1.571.336	DKK	2,76	112.560	20,75	3,52			Nej	
Totalkredit/3,5% Obligationslån	Obligationslån	675.043	675.043	709.979	DKK	3,47	72.827	13,50	4,04			Nej	

Energimærkning:

Der gøres opmærksom på at ejendommen indeholder 2 beboelseseenheder og der foreligger derfor 2 energimærkninger. Det oprindelige stuehus har energiklasse D og den anden bolig har energiklasse C.

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.