

Tuevej 35, Kongsted, 7000 Fredericia

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**122**
Kontant	**1.245.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**3.067**	Grund m^2	**15.001**
Byggeår	**1850**	Energimærke	**G**

Sagsnr. **713-1102**

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: Tuevej 35, Kongsted, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.245.000
Sagsnr.: 713-1102
Ejerudgift/md.: kr. 3.067
Dato: 17.11.2026



Naturskøn beliggenhed tæt på byen

Drømmer du om fred, frihed og højt til himlen? Så byder Tuevej 35 på en sjælden mulighed for at skabe dit helt eget fristed midt i den smukke natur omkring Fredericia.

Her vågner du til fuglenes morgensang og udsigten over de åbne marker, hvor årstidernes skiften maler landskabet i nye farver. Ejendommen ligger ugeneret og naturskønt med en helt særlig ro, som er svær at finde i en travl hverdag. Samtidig er beliggenheden ideel for pendleren med kun ca. 12 minutters kørsel til Fredericia centrum og kort afstand til resten af Trekantsområdet samt infrastrukturen til motorvejsnettet.

På den imponerende grund på hele 15.001 m² er mulighederne mange, men fordelt på flere matrikler. Den eksisterende bolig fremstår som et oplagt renoveringsprojekt for den visionære køber eller som en mulighed for nedrivning, så drømmen om en ny og moderne bolig kan realiseres på denne attraktive beliggenhed.

Ejendommen indeholder: Entre med trappe til 1. salen. Fra entreen er der adgang til køkkenet, som ligger i åben forbindelse til alrummet og tv-stuen. Boligen er opdelt med en forældreafdeling med soveværelse og badeværelse, centrale opholdsrum og børneafdeling med 3 rummelige værelser. Endvidere er der hyggelig udestue med udkig til haven.

Til boligen er der tildel opført garage med 2 el-porte og anlagt til gulvvarme, som ikke er sluttet til.

Her får du ikke blot en ejendom – du får et stykke dansk landidyl, hvor naturen er nærmeste nabo, og hvor rammerne er skabt til at forme dit eget drømmehjem.

Nabogartneriet har en bod med friske tomater, agurker, kartofler - hvilket er ret lækkert - som er åbent fra ca. april til slut oktober.

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: Tuevej 35, Kongsted, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 713-1102
Ejerudgift/md.: kr. 3.067

Dato: 17.11.2026








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

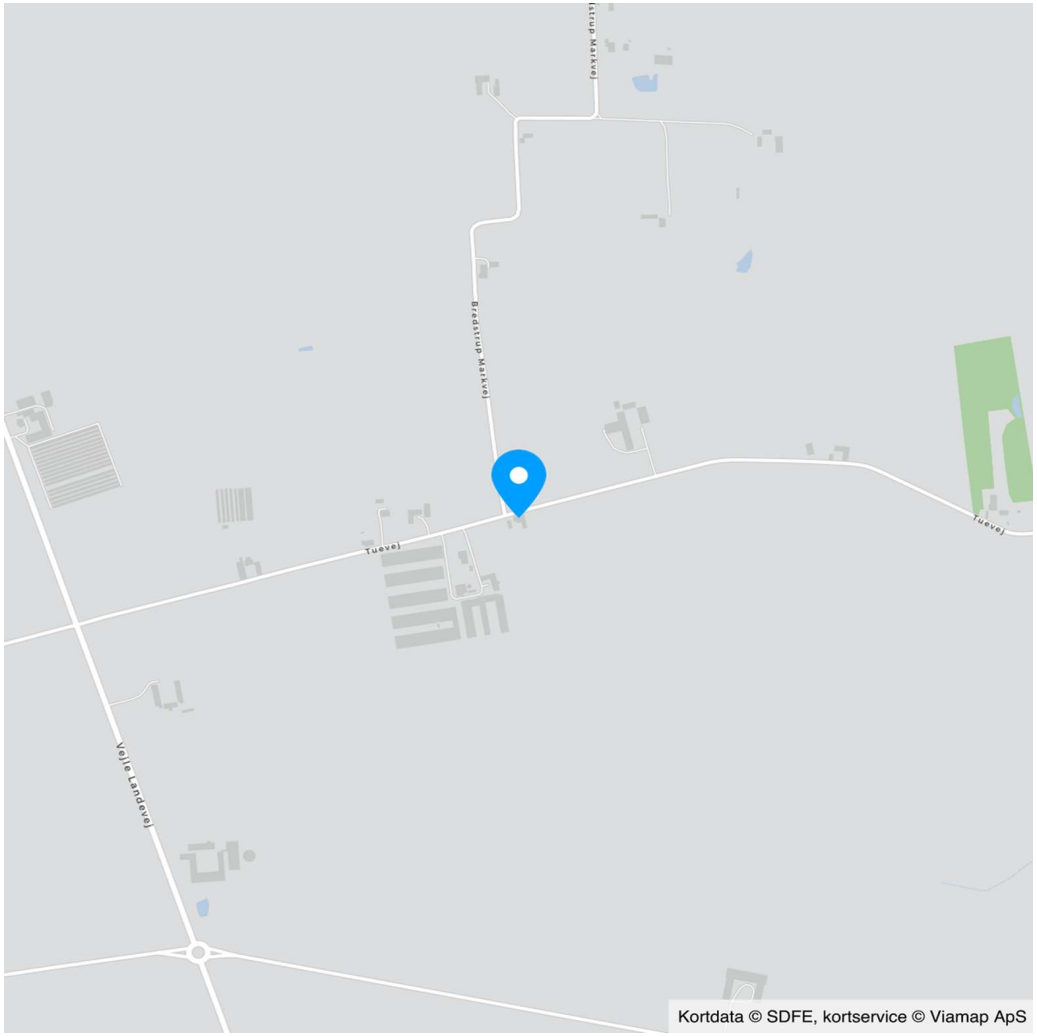
Adresse: Tuevej 35, Kongsted, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 713-1102
Ejerudgift/md.: kr. 3.067

Dato: 17.11.2026



Plantegning



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: Tuevej 35, Kongsted, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 713-1102
Ejerudgift/md.: kr. 3.067

Dato: 17.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	17e Tolstrup By, Herslev m.fl.
BFE-nr.:	9755167
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1850

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.244.000
Grundværdi:	1.152.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	995.200
Grundlag for grundskyld:	921.600

Arealer**

Grundareal:	15.001 m^2
- heraf vej	145 m^2
Boligareal i alt:	122 m^2
Øvrige arealer:	
Udhus:	112 m^2

** 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: 04.01.1972 - Dok om master mv, Vedr 18C
- Nr. 2: 12.07.2012 - Deklaration om offentlig spildevandstrykledning

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

Emhætte (Ukendt, Virker ikke), Komfur (Gorenje), Opvaskemaskine (Whirlpool)

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: Tuevej 35, Kongsted, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 713-1102
Ejerudgift/md.: kr. 3.067

Dato: 17.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 81.500 Forbrug: 4.702 Liter fyringsgasolie
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmeforbrug udgjorde ca. 14.000 kr. i 2025

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 "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke G

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

Adresse: Tuevej 35, Kongsted, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 713-1102
Ejerudgift/md.: kr. 3.067

Dato: 17.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.076
Grundskyld	kr.	11.981
Renovation	kr.	3.592
Skorstensfejning	kr.	1.376
Rottebekæmpelse	kr.	209
Husforsikring	kr.	14.574
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.808

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.245.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.668
Omkostning til købers rådgiver, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	1.271.518

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.028 md. / 84.342 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.633 md. / 67.600 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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

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

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:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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.

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.

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.

Bevaringsværdi
Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 6.

Hårde hvidevarer
Der gøres opmærksom på, at køleskab og fryser ikke medfølger. Endvidere virker emhætten i køkkenet ikke.

Olietank
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen forefindes en overjordisk aktiv olietank. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

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.