

REAL



Stenholt 12, 6092 Sønder Stenderup

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	117
Kontantpris	1.295.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.924	Grund m2	181
Byggeår/ombygget	1800/1999	Energimærke	C

Sagsnr. **702-0179**

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: Stenholt 12, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 702-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Opdag charmen ved dette idylliske rækkehus beliggende på Stenholt 12, Sdr. Stenderup. Dette hjem byder på en unik kombination af traditionel charme og nutidige opdateringer, hvilket gør det til et perfekt valg for dem, der værdsætter både karakter og komfort.

Ejendommen består 117 kvadratmeter fordelt over to plan. Ejendommen indrettet med omtanke for at sikre en behagelig hverdag for dens beboere. Fra det øjeblik du træder ind i entreen, bliver du mødt af en atmosfære fyldt med varme og velkommen.

Ejendommens hjerte er uden tvivl den rummelige stue, der flyder sammen med køkkenet, der er renoveret i 2023 er et sandt samlingspunkt for familie og venner. Køkkenets moderne faciliteter kombineret med ovenlysvinduet skaber et lyst og indbydende rum, hvor madlavning bliver en fornøjelse. Udgangen til den hyggelige gårdhave fra køkkenet sikrer let adgang til udendørslivet, hvor mange timer kan nydes i solen eller under stjernerne.

Ejendommen rummer desuden i stueplan et stort og lyst soveværelse samt et badeværelse udstyret med bruseniche - alt sammen designet til at fremme en følelse af ro og privatliv. På første sal finder du yderligere to gode værelser, som giver fleksibilitet til at indrette efter behov; om det så er børneværelser, kontorplads eller måske et hobbyrum.

Ejendommens gårdhave er ikke blot en udvidelse af boligens levende arealer men også et charmerende fristed omkranset af grønne planter. Med sit praktiske udhus har du god plads til opbevaring eller måske endda mulighed for at dyrke dine egne grøntsager eller urter.

Beliggende på Stenholt 12 får du ikke kun et smukt hjem men også en placering i hjertet af Sdr. Stenderup, herfra har du nem adgang til lokale butikker, skoler samt naturskønne områder ideelle til gå- eller cykelture. Dette rækkehus repræsenterer en sjælden mulighed for at eje noget virkelig specielt; en bolig hvor hvert rum fortæller sin egen historie samtidig med at være klar til at danne rammen om nye minder.

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: Stenholt 12, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 702-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

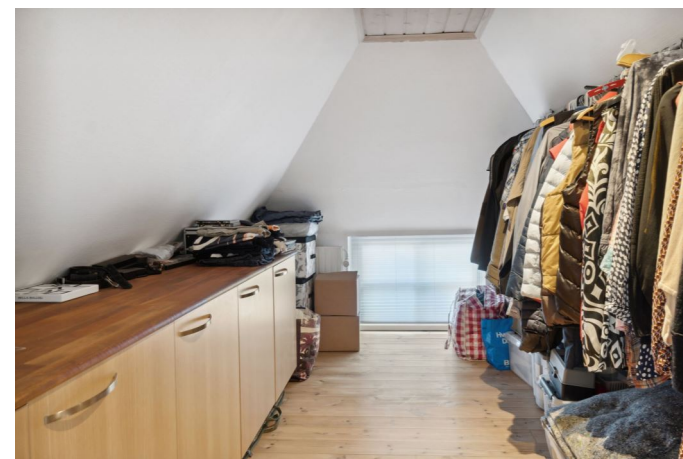
Dato: 29.01.2026



Adresse: Stenholt 12, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 702-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 29.01.2026

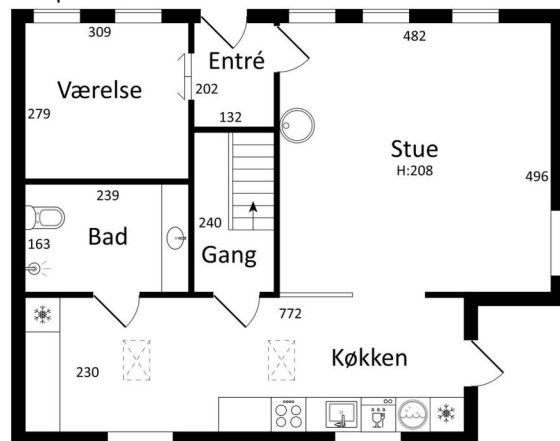


Adresse: Stenholt 12, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 1.295.000

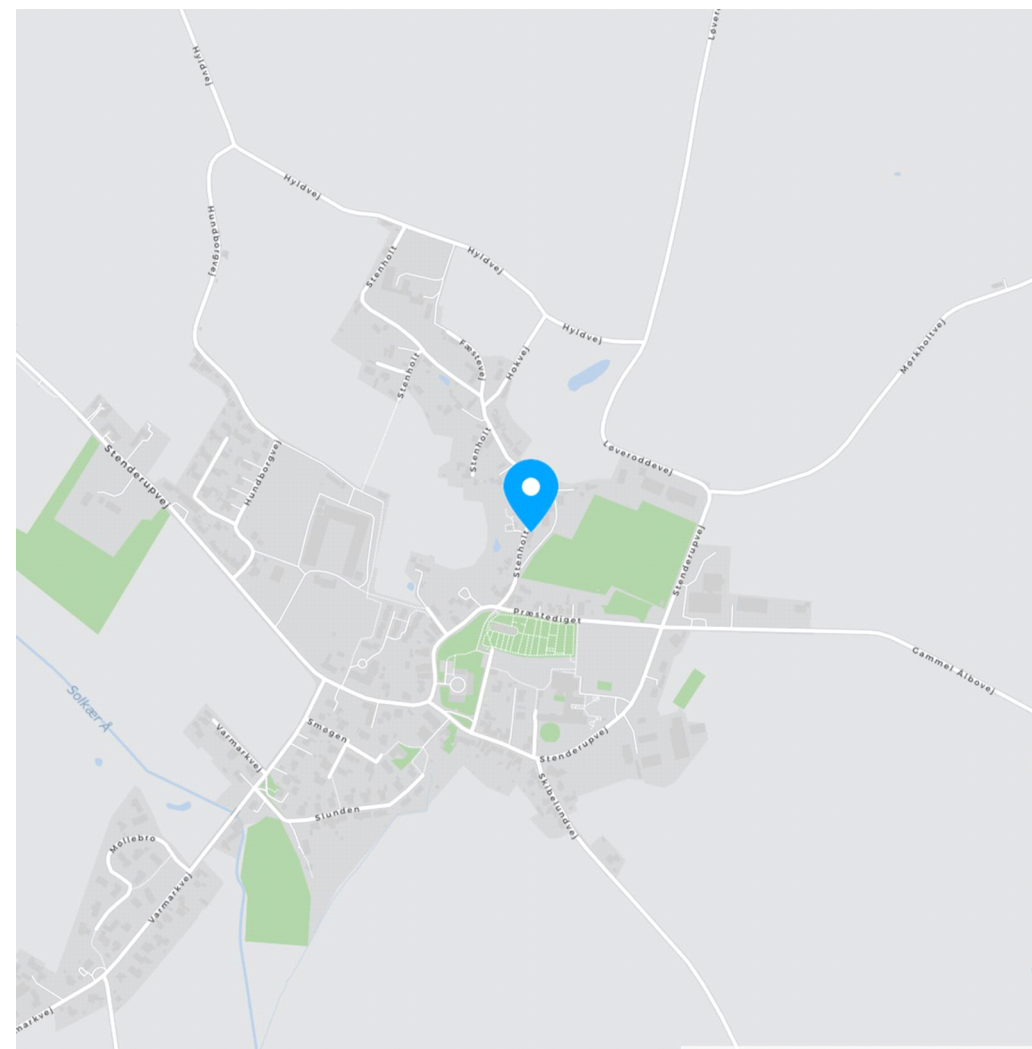
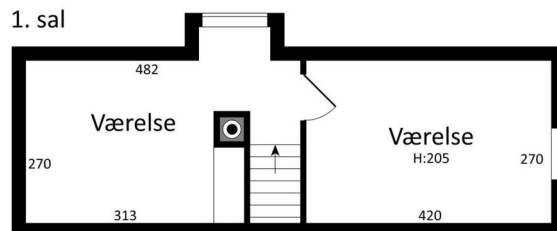
Sagsnr.: 702-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 29.01.2026

Stueplan



1. sal



Adresse: Stenholt 12, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 702-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	116 Sdr. Stenderup By, Sdr. Stenderup
BFE-nr.:	5068065
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1800/1999

Arealer*

Grundareal:	181 m ²
Boligareal i alt:	117 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	44 m ²

Øvrige arealer:

* 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. 05.02.1976 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 98A,

Lokalplaner:
BYPLANVEDTÆGT 98A - SDR. STENDERUP BY

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021 - 2033

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.102.000 kr.
Grundværdi:	283.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	881.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	226.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stenholt 12, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 702-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 11.200 Forbrug: 1.106,40 m3
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Stenholt 12, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 702-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.496	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	2.513	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	11.668	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.658	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	657	I alt	kr.	1.318.650
Rottebekæmpelse	kr.	96			

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 23.088

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 6.986 md./ 83.835 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.672 md./ 68.061 år v/25,00%
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: 29.01.2026
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: 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: Stenholt 12, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 702-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 29.01.2026

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 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% Obligationslån	Obligationslån	687.028	687.028	602.858	DKK	2	42.485	24,50	4,11			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Opvaskemaskine, mærke Grundig
Ovn, mærke AEG
Køgeplade, mærke AEG
Køleskab, mærke Grundig
Vinkøleskab, mærke Temptech
Vaskemaskine, mærke Asko

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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 forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, 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.

Brændeovn

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 3.



Adresse: Stenholt 12, 6092 Sønder Stenderup
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 702-0179
Ejerudgift/md.: kr. 1.924

Dato: 29.01.2026

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 Kirkebyggelinjer

Afvielser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at boligarealet på 1. salen er 25 m2. Samt at der er opført et skur på 13 m2 som ikke er registreret på BBR.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 500.000 jf. tingbogsattest pr. d. 29.07.2024

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.**