

REAL



Storgaden 78, 6052 Viuf

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	226
Kontant	1.545.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.945	Grund m ²	811
Byggeår	1908	Energimærke	D +

Sagsnr. **7031754**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Storgaden 78, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 7031754
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 28.03.2026



Velindrettet og virkelig velholdt villa med værksted og flere garager.

Velkommen til denne smukke og velholdte ejendom, der udstråler charme og varme fra det øjeblik, du træder ind. Med sine imponerende 226 kvadratmeter boligareal og 102 kvadratmeter garage og værksted, byder dette hjem på en unik mulighed for den store familie, eller til dig som har pladskrævende hobbyer eller er håndværksinteresseret.

Huset er bygget i 1908 og har bevaret sin oprindelige karakter, samtidig med at det er blevet omhyggeligt renoveret for at møde nutidens standarder for kvalitet og funktionalitet. Kort kan nævnes at flere vinduer er udskiftet, loft i huset er efterisoleret, nyt tag på garagen i 2021 og meget mere.

Indgangspartiet byder dig velkommen indenfor til en lys og venlig entré, hvorfra der er adgang til husets hjerte - den rummelige stue i vinkelform. Her er masser af plads til at familien kan samles om hyggelige stunder. Køkkenet ligger i forbindelse med stuen, hvilket skaber et naturligt samlingspunkt for både hverdagsmåltider og større sammenkomster.

Hjemmet rummer hele fem værelser, som giver rig mulighed for at indrette sig efter behov - hvad enten der er brug for kontorplads, gæsteværelser eller børneværelser. Fra køkkenet fører en dør ned til en fin kælder. Der er tale om et pænt køkken som både byder på god plads til madlavningen, samt spiseplads.

Fra køkkenet er der videre adgang til praktisk baggang/bryggers. I forbindelse hermed findes endnu et toilet og håndvask samt direkte adgang til både værksted og garage - ideelt for den håndværksinteresserede eller som ekstra opbevaringsplads.

Ejendommen fremstår overalt i rigtig god stand takket være løbende vedligeholdelse og modernisering; herunder nyrenoverede facader og tag.

Læs videre på næste side.

##Udenfor venter en verden af muligheder: En granitstensbelagt gårdsplads byder dig velkommen og giver også rigtig god mulighed for parkering af bil, campingvogn eller andet. Herudover er der to flisebelagte terrasser - perfekte steder at nyde solens stråler eller middage under åben himmel. Den lille men vderst charmerende have hv-

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.

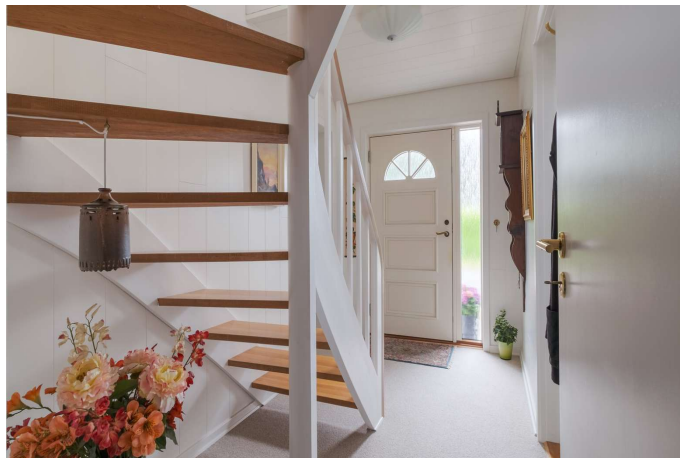
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bent Nielsen

Adresse: Storgaden 78, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 7031754
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 28.03.2026





Adresse: Storgaden 78, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 7031754
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

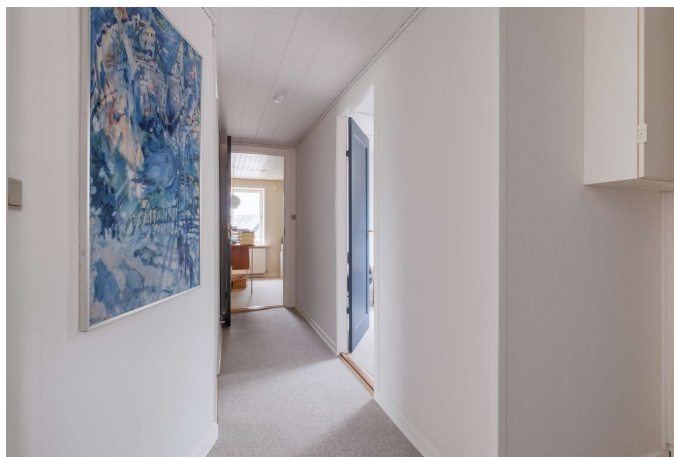
Dato: 28.03.2026



Adresse: Storgaden 78, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 7031754
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 28.03.2026





Adresse: Storgaden 78, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 7031754
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 28.03.2026

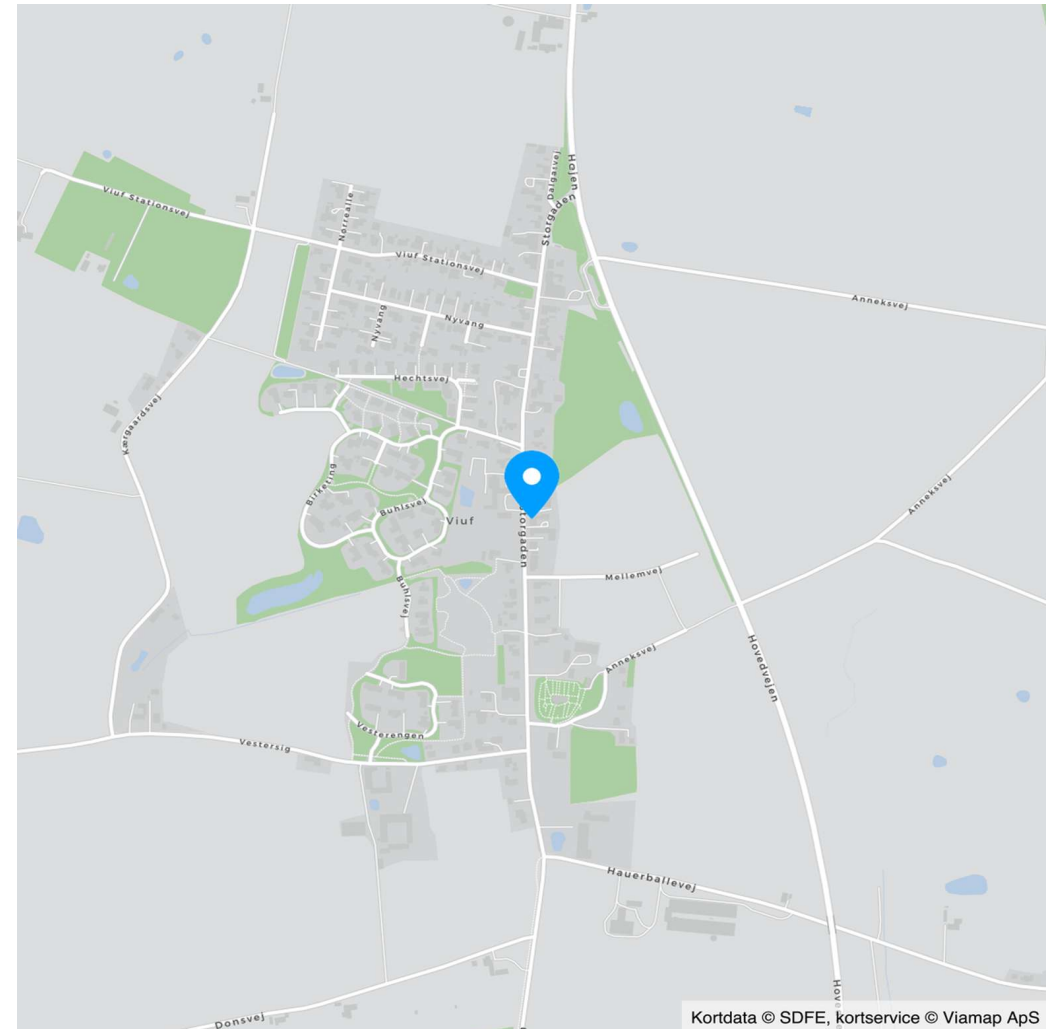
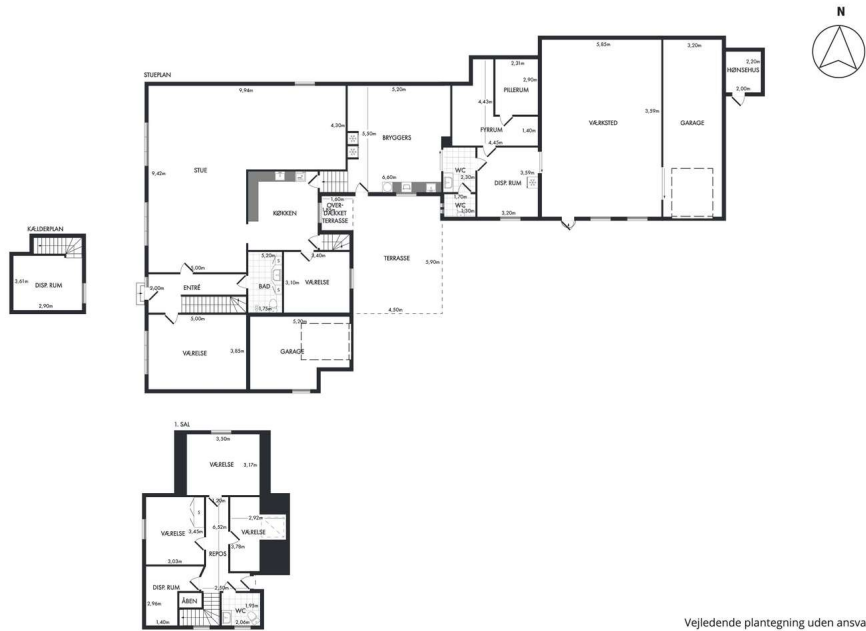




Adresse: Storgaden 78, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 7031754
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 28.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Storgaden 78, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 7031754
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 28.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kolding
Matr.nr.: 101b Viuf By, Viuf
BFE-nr.: 4391569
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fyr med fast brændsel
Opført/ombygget år: 1908

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.544.000
Grundværdi: 513.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.235.200
Grundlag for grundskyld: 410.400

Arealer**

Grundareal: 811 m²
Boligareal i alt: 226 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 15 m²
Indbygget garage: 19 m²
Garage: 83 m²
Udhus: 5 m²

** 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: 29.12.1952 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 14.04.1975 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld vedr. 1A

Planer

Kommuneplan 0631-BE1 - Viuf By

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. GorenjeKomfur mrk. GramEmhætte mrk. ElektroluxOpvaskemaskine mrk. Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Storgaden 78, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 7031754
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 28.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 17.894 Forbrug: 7 kg

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fyr med fast brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + D



Adresse: Storgaden 78, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 7031754
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 28.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.300
Grundskyld	kr.	4.555
Renovation	kr.	3.610
Skorstensfejning	kr.	1.387
Husforsikring	kr.	7.490

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.545.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
I alt	kr.	1.565.150

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 23.342

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: Storgaden 78, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 7031754
Ejerudgift/md.: kr. 1.945

Dato: 28.03.2026

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:

kunne ske ændring af den offentlige vurdering.

Andre forhold af væsentlig betydning

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/årsoppgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendomsværdiskat

Hvis der er foretaget ny-, om- eller tilbygningsarbejder, der kræver byggetilladelse eller der er sket ændring af ejendommens anvendelse, vil der ved førstkommande vurdering efter ejerskifte

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 Vejle, 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. Mvh. Bent, Claus & Camilla