

**REAL**



## Steenbjerg 44, 6070 Christiansfeld

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>187</b>
Kontant	<b>3.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.279</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.030</b>
Byggeår	<b>2017</b>	Energimærke	<b>+ A2015</b>

Sagsnr. **727102**

**RealMæglerne** Christiansfeld

Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld / Tlf. +45 70707874 / [www.realmaeglerne.dk/](http://www.realmaeglerne.dk/)

## 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: Steenbjerg 44, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 727102  
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 19.02.2026



### Den perfekte familievilla med integreret dobbeltgarage

Velkommen til Steenbjerg 44 – en moderne kvalitetsvilla fra 2017 med 187 m<sup>2</sup> bolig, hvor linjerne er rene, planløsningen gennemtænkt, og komforten helt i top.

Allerede når du træder ind, fornemmer du rummeligheden. Husets hjerte er det store, åbne køkken-alrum på over 35 m<sup>2</sup>, som ligger i naturlig forbindelse med spisestue og opholdsrum. Loftshøjden, lysindfaldet og de åbne kig gennem boligen skaber en eksklusiv og indbydende atmosfære. Her er plads til både lange middage, børnefødselsdage og rolige hverdagsaftener.

Planløsningen er ideel til familien. Boligen rummer 4 gode værelser og 2 badeværelser, fordelt med en separat forældreafdeling med eget bad og walk-in samt en børneafdeling med eget badeværelse. En løsning der giver både fællesskab og privatliv – præcis som det skal være i en moderne familievilla.

Bryggerset fungerer som en praktisk hverdagssluse med god opbevaringsplads og direkte adgang fra den integrerede garage.

Og så til en af de helt store kvaliteter: Den 47 m<sup>2</sup> integrerede dobbeltgarage med to porte og gulvvarme. Her får du ikke bare plads til bilerne – men et opvarmet, anvendeligt ekstra rum, der kan bruges til hobby, værksted, træning eller ekstra opbevaring året rundt. Det er en luksus, man først forstår værdien af, når man har den.

Ejendommen er opført i mursten med tegltag og opvarmes med fjernvarme – en solid og fremtidssikret løsning. Grunden på 1.031 m<sup>2</sup> giver god plads til udeliv, leg og terrassemiljø i rolige og familievenlige omgivelser.

Steenbjerg er et attraktivt kvarter i Christiansfeld, hvor moderne boliger, trygge rammer og nærhed til skole, pasning og natur går hånd i hånd. En villa der kombinerer arkitektur, funktionalitet og komfort.

### 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.

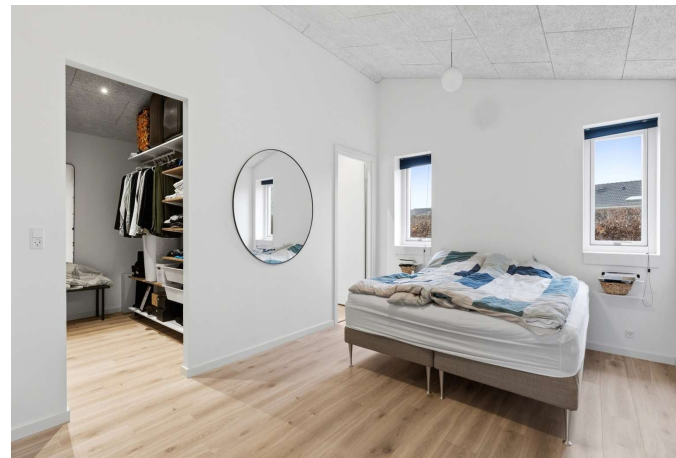
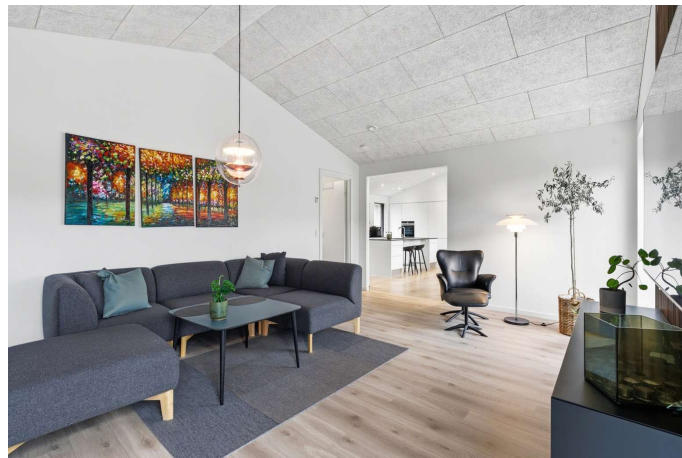
Ansvarlig ejendomsmægler: Frederik Trans



Adresse: Steenbjerg 44, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 727102  
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 19.02.2026





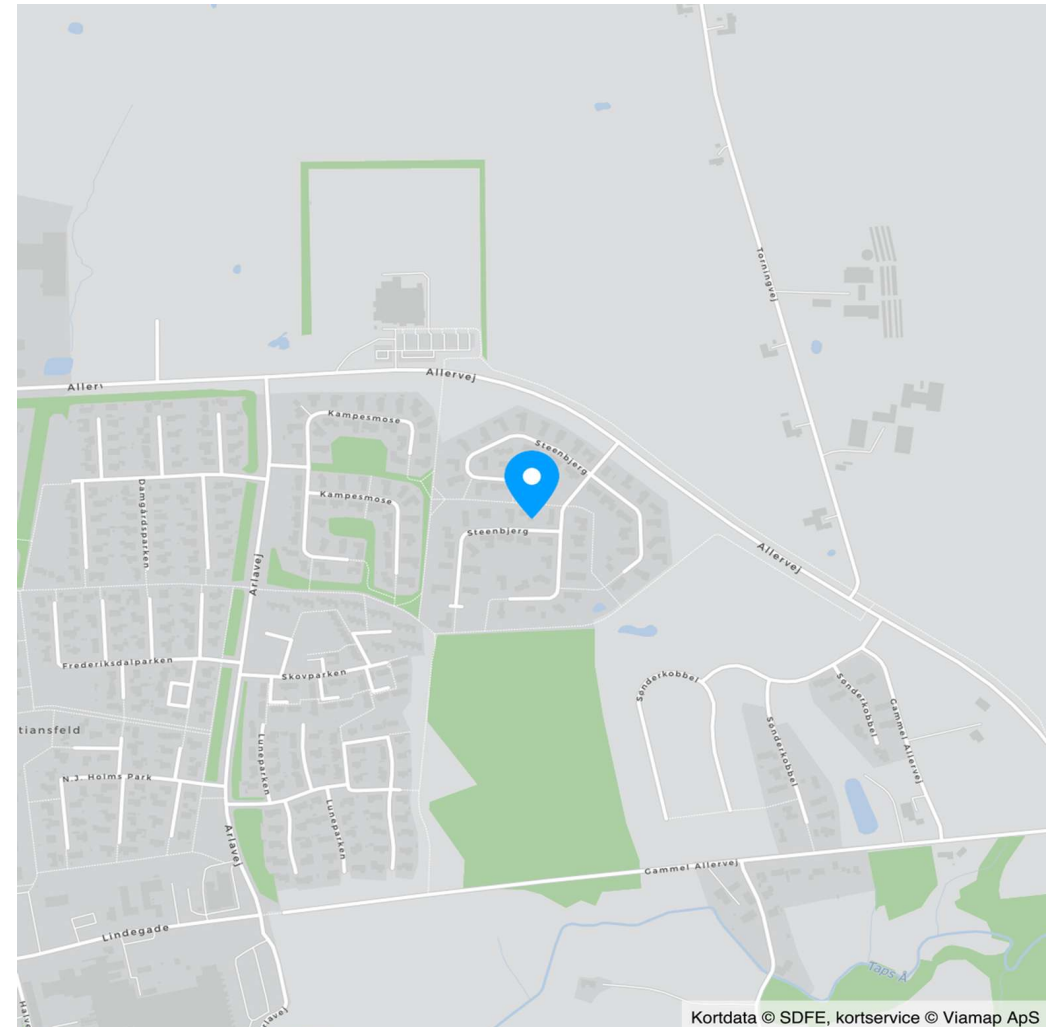
Adresse: Steenbjerg 44, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 727102  
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 19.02.2026



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Steenbjerg 44, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 727102  
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 19.02.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Kolding  
Matr.nr.: 915bn Tyrstrup Ejerlav, Tyrstrup  
BFE-nr.: 10100826  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 2017

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.172.000  
Grundværdi: 565.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.537.600  
Grundlag for grundskyld: 452.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.030 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 187 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget garage: 47 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 06.12.2006 - Lokalplan nr.1.137 vedr matr 915a Tyrstrup,  
- Nr. 2: 31.08.2010 - Deklaration om pligt til bebyggelse og salg af ubebygget grund mv.

**Planer**

Kommuneplan 1315-B1 - Christiansfeld Øst  
Lokalplan 1.137 - FOR BOLIGOMRÅDET STEENBJERG CHRISTIANSFELD BY

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplan: Kloakopland - Steenbjerg - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Skovbyggelinjer: Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens, 2017), Fryser (Siemens, 2017), Emhætte (Siemens, 2017), Ovn (Siemens, 2017), Kogeplade (Siemens, 2017), Opvaskemaskine (Siemens, 2017)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Steenbjerg 44, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 727102  
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 19.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bauta Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbud-  
det.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Om efterregulering af ejendomsskatter**

Om efterregulering af ejendomsskatter

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering forde-  
les mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk.

Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar  
herfor.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.189 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**Jordforurening**

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til  
XXXXs(angivelse af kommunens navn) hjemmeside. Lettere forurening er  
forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kri-  
terierne for kortlægning som forurenede.

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for  
brand"

Energimærkning: Energimærke + A2015



Adresse: Steenbjerg 44, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 727102  
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 19.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.942	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	5.017	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Rottebekæmpelse	kr.	231	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Grundejerforening	kr.	1.500	I alt	kr.	3.528.599
Renovation	kr.	3.749			
Husforsikring	kr.	3.904			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.343			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.563 md. / 222.758 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.029 md. / 180.344 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Steenbjerg 44, 6070 Christiansfeld  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 727102  
Ejerudgift/md.: kr. 2.279

Dato: 19.02.2026

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:

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforening Steenbjerg  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 Haderslev, Vojens & Christiansfeld - byens innovative mægler. Vi tror på, at bag alle gode boligsalg ligger der et præcist arbejde, som er vidt forskelligt fra bolighandel til bolighandel. Der er ingen huse, der er ens og derfor mener vi heller ikke, at et standardforløb klæder salget af et kommende og et forhenværende hjem. For os er alle opgaver lige vigtige, om det er en prisvenlig ejendom på landet eller liebhaveri ved vandet. Når du ønsker at sælge din bolig, er dit valg af ejendomsmægler helt afgørende for, at salgsprocessen bliver en god oplevelse for dig - og vi tror på at et stort lokalkendskab har en enorm betydning for en god og glidningsfri proces. Et godt og fejlfrit salg - til den rigtige pris - så hurtigt som muligt.