

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Kildeparken 40, 6000 Kolding

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	89
Kontant	1.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.708	Grund m ²	258
Byggeår	1976	Energimærke	D

Sagsnr. **702-0517**

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. +45 75568455 / www.realmaeglerne.dk/kolding

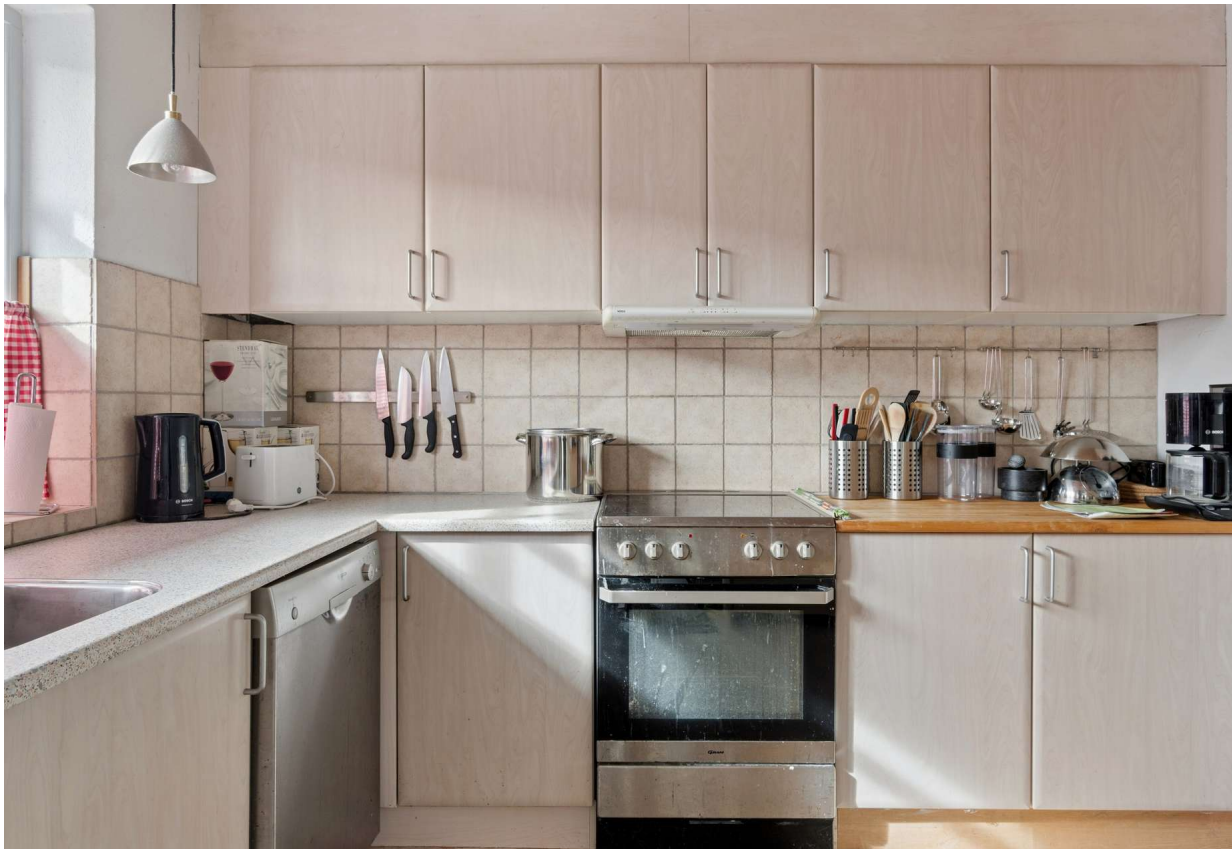
Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kildeparken 40, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 702-0517
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 07.05.2026



Charmerende enderækkehus med egen have i roligt kvarter i Kolding

Velkommen til dette charmerende enderækkehus beliggende i et af Koldings mest eftertragtede og rolige kvarterer. Med et boligareal på 89 kvadratmeter, bygget i 1976, tilbyder denne ejendom en unik mulighed for at skabe dit drømmehjem. Huset er perfekt til dem, der ønsker at sætte deres eget præg, da det kræver en kærlig hånd for at opnå sit fulde potentiale.

Ejendommen består af ét plan og byder på to rummelige værelser, der giver rigelig plads til både soveværelse og kontor eller gæsteværelse. Det store køkken-alrum er hjertet af hjemmet og skaber en indbydende atmosfære for familieaktiviteter og hyggelige middage med vennerne. Bryggerset er praktisk placeret med nem adgang fra køkkenet, hvilket gør hverdagen lettere.

Badeværelset er funktionelt indrettet og venter blot på dit personlige aftryk. En særlig perle ved denne bolig er den dejlige udestue på 17 kvadratmeter, hvor du kan nyde de skiftende årstider uanset vejret udenfor. Herfra har du udsigt over din egen private have - et ideelt sted for afslapning eller leg med børnene.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; huset ligger tæt på både naturen, skolefaciliteter samt indkøbsmuligheder - alt sammen inden for kort afstand. Dette gør det til det perfekte hjem for børnefamilier såvel som par eller singler, der ønsker fredfyldte omgivelser uden at gå på kompromis med bekvemmelighed.

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.

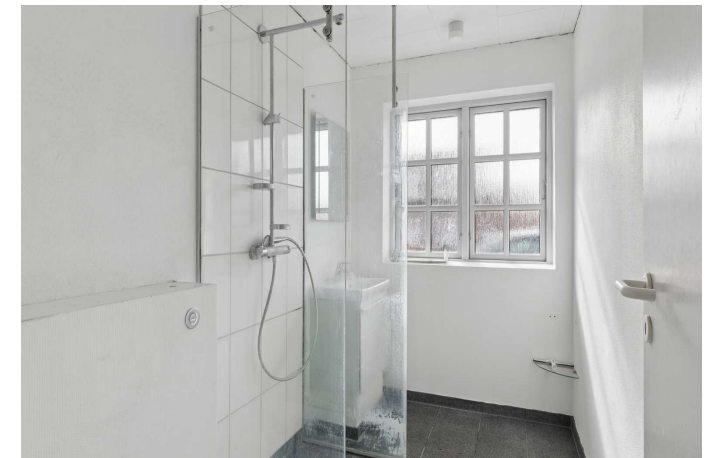
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Jens Dahl Verding

Adresse: Kildeparken 40, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 702-0517
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 07.05.2026

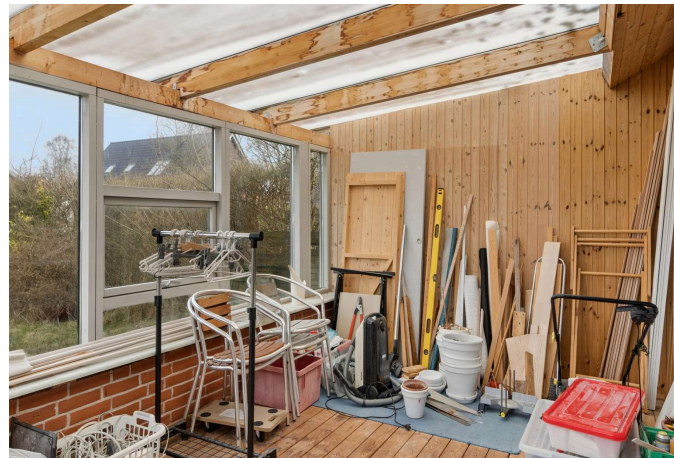
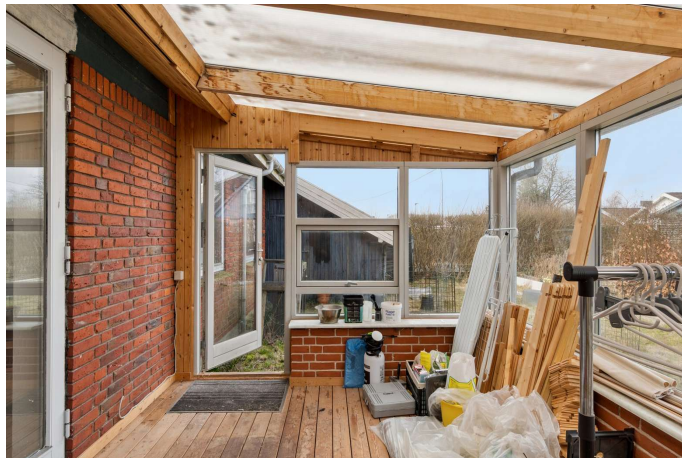




Adresse: Kildeparken 40, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 702-0517
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 07.05.2026



Adresse: Kildeparken 40, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 702-0517
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 07.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kolding
Matr.nr.: 20bc Seest By, Seest
BFE-nr.: 5024726
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.377.000
Grundværdi: 631.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.101.600
Grundlag for grundskyld: 504.800

Arealer**

Grundareal: 258 m²
Boligareal i alt: 89 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 17 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: 25.07.1997 - Lokalplan

Planer

Kommuneplan 0315-B2 - Mosevej
Lokalplan 0316-21 - KILDEPARKEN - ET BOLIGOMRÅDE NÆR SEEST MØL-LEÅ

Tilbehør:

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

Emhætte (Voss), Opvaskemaskine (Bosch), Ovn (Gram), Komfur (Gram), Køleskab (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kildeparken 40, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 702-0517
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 07.05.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

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 forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindste kriterium.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret skovbyggelinjer.

Tinglyste hæftelser

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 9.609 jf. tingbogsattest pr. d. 17.02.2026

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.900 Forbrug: 18 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 D



Adresse: Kildeparken 40, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 702-0517
 Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 07.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.618	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	5.603	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Grundejerforening	kr.	1.400	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.267
Rottebekæmpelse	kr.	150	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Renovation	kr.	3.300	I alt	kr.	1.521.617
Husforsikring	kr.	4.424			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.495			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.260 md. / 99.126 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.617 md. / 79.403 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 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Kildeparken 40, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 702-0517
Ejerudgift/md.: kr. 1.708

Dato: 07.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 724.000
Nr. 3: hovedstol kr. 9.609
Nr. 4: hovedstol kr. 270.400

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Kildeparken
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.