

A large photograph of a villa with a pond and garden. The villa has a dark grey gabled roof with a dormer window. It features a large wooden balcony with a lattice railing. The garden is lush with green plants and yellow flowers. A pond with lily pads and goldfish is in the foreground.

REAL

Rosenvænget 9, 8722 Hedensted

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	535
Kontant	4.195.000	Erhverv m ²	30
Ejerudgift	4.057	Grund m ²	2.017
Byggeår/ombygget	1957/1979	Energimærke	E

Sagsnr. **701-7840**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

Salgsopstilling

Formulærens 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: Rosenvænget 9, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 701-7840
Ejerudgift/md.: kr. 4.057

Dato: 01.07.2026



Bag murene gemmer sig noget ganske særligt

Drømmer du om masser af plads, en attraktiv beliggenhed og muligheden for at skabe noget helt unikt? Så er denne imponerende ejendom i Hedensted værd at opleve. Med hele 535 m² boligareal får du rammerne til et liv, hvor plads ikke er en begrænsning, men en luksus. Ejendommen er noget ganske særligt og henvender sig til køberen, der ønsker at bo stort, anderledes og med personlighed.

Beliggenheden er samtidig svær at overse. Her bor du i et attraktivt område af Hedensted med kort afstand til både skole, legeplads og indkøb, hvilket gør hverdagen nem og bekvem for både børnefamilien og dem, der ønsker alle nødvendigheder tæt på. Boligen rummer et enormt potentiale, og for dig, der går med en lille renoveringsdrøm i maven, er mulighederne mange. Her kan du sætte dit eget præg og skabe et hjem, der matcher netop dine ønsker og ambitioner, samtidig med at ejendommens særlige karakter og imponerende størrelse bevares.

Dette er ikke blot en bolig – det er en sjælden mulighed for at erhverve en markant ejendom med en fantastisk beliggenhed og et væld af muligheder. For dig, der drømmer lidt større end de fleste – og ser muligheder, hvor andre ser potentiale.

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.

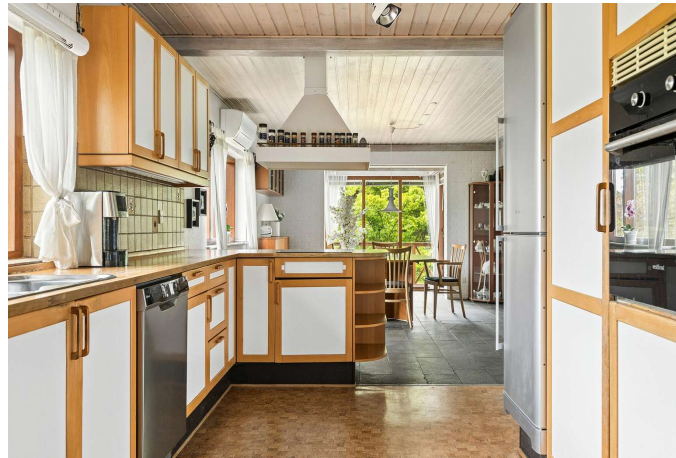
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Victor Mielche Zinck

Adresse: Rosenvænget 9, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 701-7840
Ejerudgift/md.: kr. 4.057

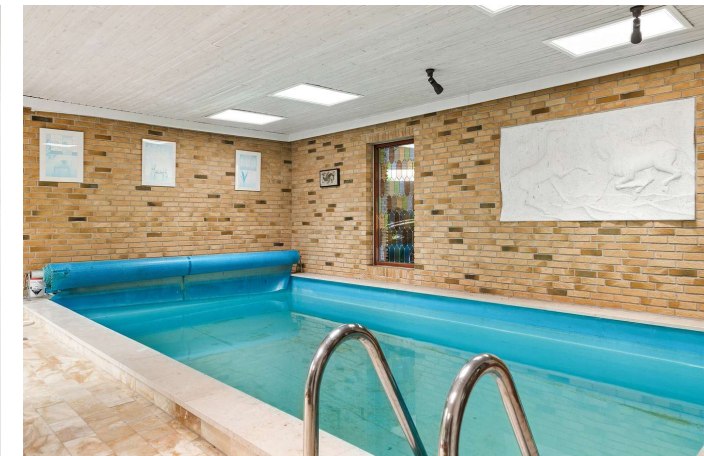
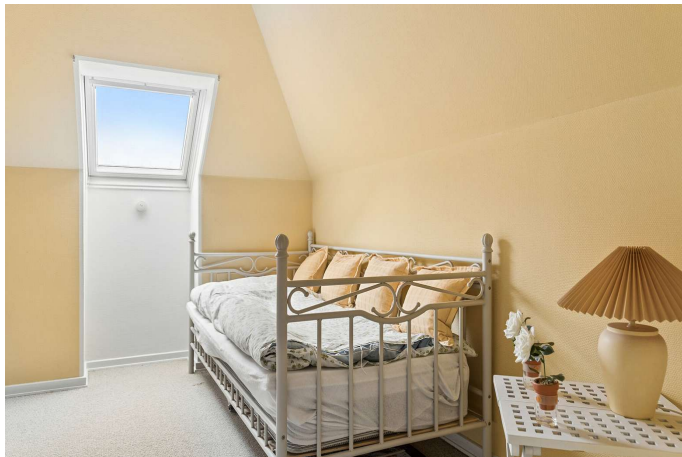
Dato: 01.07.2026



Adresse: Rosenvænget 9, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 701-7840
Ejerudgift/md.: kr. 4.057

Dato: 01.07.2026



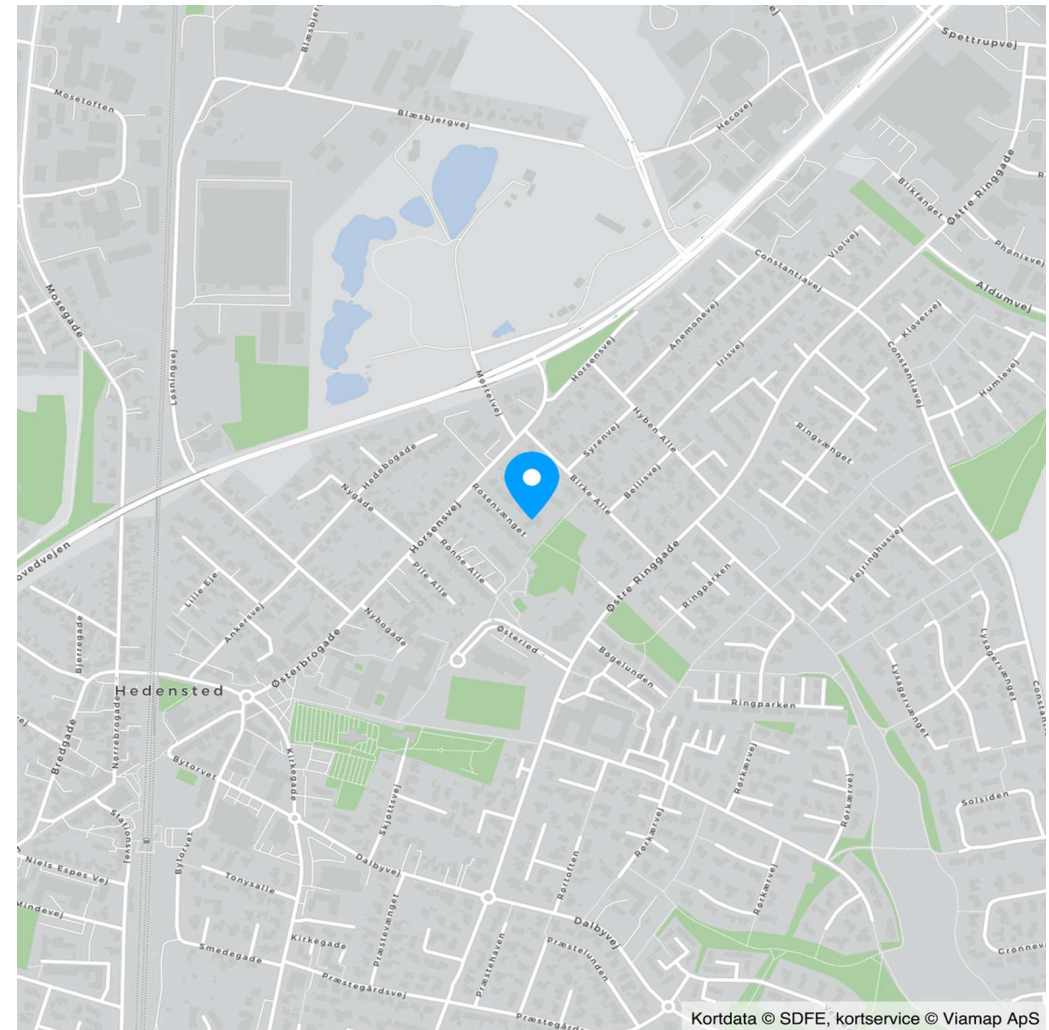
Adresse: Rosenvænget 9, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 701-7840
Ejerudgift/md.: kr. 4.057

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Rosenvænget 9, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 701-7840
Ejerudgift/md.: kr. 4.057

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Hedensted
Matr.nr.: 2al Hedensted By, Hedensted
BFE-nr.: 4328870
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1957/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 5.080.000
Grundværdi: 1.212.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.064.000
Grundlag for grundskyld: 969.600

Arealer**

Grundareal: 2.017 m²
Boligareal i alt: 535 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 160 m²
Erhvervsareal: 30 m²
Carport: 50 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: 02.09.1950 - Byplanvedtægt, akt O528, Vejle 55_AN_105
- Nr. 2: 08.06.1966 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 22.01.1988 - Lokalplan nr. 45

Planer

Kommuneplan 5.B.24 - Langs Hovedvejen
Lokalplan 45 - Boligområde - Hedensted

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Gram), Køle/fryseskab (Vestfrost), Ovn (Vestfrost), Kogeplade (Scandomestic)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rosenvænget 9, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 701-7840
Ejerudgift/md.: kr. 4.057

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark 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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 60.700 Forbrug: 48.949 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug for 2025 kr. 26083,69 indeholdende forbrug til varme og øvrig elforbrug i ejendommen.

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Rosenvænget 9, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 701-7840
Ejerudgift/md.: kr. 4.057

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.726	Kontantpris	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	7.660	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Renovation	kr.	3.176	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Skorstensfejning	kr.	656	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	184	I alt	kr.	4.236.050
Husforsikring	kr.	16.284	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.	48.686			

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.790 md. / 273.482 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.245 md. / 218.935 år v/26,50 %

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: 01.06.2026

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: Rosenvænget 9, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 701-7840
Ejerudgift/md.: kr. 4.057

Dato: 01.07.2026

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. 4: hovedstol kr. 2.415.000
Nr. 5: hovedstol kr. 85.000

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.

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. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Olietank

Der gøres opmærksom på, at der forefindes en olietank på ejendommen. Køber er gjort opmærksom på, at der ikke forefindes en tankattest for den pågældende olietank. Sælger oplyser,

at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

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 Skovbyggelinjer.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Årstal for planlagt ikrafttrædelse 2022. Udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

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 i Vejle og Jelling!

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 Vejle 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.