

SALGSOPSTILLING

Lystejendom

Vindingvej 88
7100 Vejle

11.720.000 kr.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
8	Ejendommen
8	Fredning / bevaringsværdig
8	Offentlig ejendomsvurdering
8	Bygninger
9	Tekniske installationer
9	Offentlige forhold / planer
9	Miljøforhold
9	Servitutter
9	Vandforsyning
9	Forsikring
10	Energimærker
Side	DRIFT
11	Driftsinventar
11	Beholdninger
11	Besætning
Side	ØKONOMI
12	Forbrugsafhængige udgifter
12	Ejerudgifter
12	Finansiering
12	Kontantbehov ved køb
Side	TEGNINGER OG KORT
14	Tegning
14	Tegning
15	Kort
15	Kort
Side	KONTAKTINFORMATION
16	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Ekstraordinær liebhaverejendom i Vinding: 17 hektar storslået natur og kompromisløse rammer midt i byen

Her udbydes en liebhaverejendom, hvor den kommende ejer kan se frem til sit helt eget private naturreservat på 17 hektar midt i Vinding. Arealet er bevaret så naturligt og uberørt som overhovedet muligt og fungerer som en fuldstændig ugenert, rekreativ oase. Det kuperede landskab folder sig ud med skove, åbne enge og et rigt dyreliv. Midt i terrænet ligger en smuk, idyllisk sø, hvor stikket kan trækkes, fiskestangen luftes eller blot nyde stilheden, alt imens hverdagens bekvemmeligheder og Vejles pulserende byliv venter lige på den anden side af matriklen.

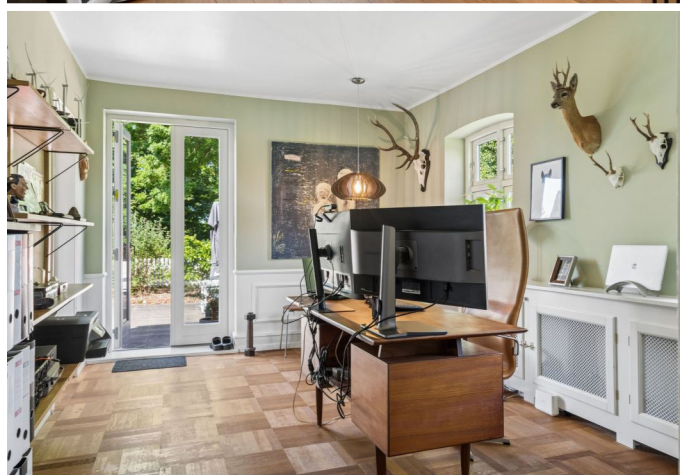
Ved ankomst til ejendommen, ledes tankerne hen på en klassisk dansk gård - og det er netop hvad denne ejendom er. Ejendommen har rødder tilbage til 1640 og det nuværende stuehus er opført i 1877 og har igennem årene bl.a. fungeret som præstegård. Den store gårdsplads, de smukke rødmaledede facader med hvide gesimser og de stråttækte tage, som er løbende fornyet, fuldender det historiske udtryk.

Også indvendigt er ejendommen nænsomt restaureret i stedets oprindelige ånd, men opdateret til absolut topklasse. Her er tænkt på alle moderne bekvemmeligheder, hvilket blandt andet kommer til udtryk i specialfremstillede træ/alu vinduer, der er skabt ud fra de gamle skabeloner med den karakteristiske buede overkarm, et fremtidssikret IHC-elsystem samt behagelig gulvvarme i store dele af ejendommen.

Stuehuset fordeler sig over to plan og byder på et stilrent landkøkken og fantastiske opholdsstuer med smukke trægulve, klassiske fyldningsdøre og hyggelig pejs. På førstesalen understreger de synlige loftsbjælker og unikke plankegulve sjælen i huset. Her finder man blandt andet 2 badeværelser, der emmer af klassisk luksus, 3 værelser og forældreafdeling med walk-in closet. Huset rummer i alt 6 værelser, 3 badeværelser, køkken/alrum, to stuer en suite og praktisk bryggers. Hvor stuehuset emmer af sjæl og komfort, fremstår de restaurerede sidebygninger med utallige anvendelsesmuligheder. Den ene sidebygning er indrettet som en stor garage/værksted i professionel kvalitet med en imponerende loftshøjde. For at sikre de optimale rammer er rummet udstyret med Troldekt-lofter for en perfekt akustik og gulvvarmesystem opdelt i fire zoner, hvilket gør det nemt at ændre rummets funktion i fremtiden. I forlængelse heraf er der desuden indrettet et mindre træningsrum.

Den anden sidebygning tilfører ejendommen en fantastisk fleksibilitet og åbner for et væld af anvendelsesmuligheder, hvad enten drømmen er liberalt erhverv, kreative atelierer eller imponerende gæste- og hobbyfaciliteter. Bygningen rummer en lade samt to store, særskilte afdelinger, der hver især er funktionelt indrettet med eget badeværelse, køkkenfaciliteter og flere store, alsidige og disponible rum.

Ejendommen giver også gode muligheder for hesteentusiasten med indhegnede folde, og en stald med to hestebokse, samt en løsdrift og en Longeringscirkel til træning. Dette er med andre ord en sjælden udbudt liebhaverejendom i absolut særklasse, hvor drømmen om det frie liv på landet og byens mange muligheder smelter sammen i én perfekt kulisser.







FAKTA

Ejendommen

Matrikel nr.	Areal	heraf vej
4a Vinding By, Vinding	14,6170 ha	640 m ²
10ø Vinding By, Vinding	2,3950 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge	17,0120 ha	640 m ²

Zonestatus	Byzone og landzone
Kommune	Vejle
Region	Region Syddanmark
Vejforhold	Offentlig

Arealfordeling

Fredning / bevaringsværdig

BBR nr. / Bygning	Status	Bevaringsværdi
Stuehus	Bevaringsværdig	4

Øvrige bemærkninger:

Herudover er bygn. 2, 3 og 4 registreret som bevaringsværdige med kategorierne 5, 4 og 6.

Offentlig ejendomsvurdering

År 2025	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	3.312.000,00
Grundværdi	3.392.000,00
Grundværdi produktionsjord	693.908,00
Grundværdi øvrig jord	2.687.787,00
Stuehus, ejendomsværdi	3.312.000,00
Grundværdi stuehus	3.392.000,00
Grundlag for ejendomsværdiskat	2.649.600,00

Øvrige bemærkninger

Ejendomsværdiskat er beregnet i henhold til gældende regler. Ejendomsværdiskatten beregnes i forhold til den offentlige vurdering, som må forventes forhøjet i det omfang købesummen i henhold til nærværende handel væsentligt overstiger den offentlige vurdering

Bygninger

Stuehus

Stuehuset må benyttes til Helårsbeboelse.

Bebygget areal	160 m ²	Opført/ombygget år:	1877/1962
Boligareal	209 m ²	Etager inkl. kælder	3
Udnyttet tagetage	83 m ²	Fulde etager	1
Kælder	17 m ²	Antal værelser	7

Tilbehør, stuehus m.v.

Køleskab: Miele, Gaskomfur: Miele, Opvaskemaskine: Miele, Vaske -og tørremaskine: Bosch, Kummefryser, Komfur: Miele, Køleskab: Bosch, Køleskab: Bosch, Komfur: Miele, Opvaskemaskine: Bosch, Vaskemaskine: Bosch, Tørretumbler: Bosch

Driftsbygninger m.v.

BBR nr. / Adresse / Notat	Areal	Opført
2 - Vindingvej 88	190 m ²	1827

Mursten, Stråtag

3 - Vindingvej 88 Mursten, Stråtag	220 m ²	1827
4 - Vindingvej 88 Mursten, Tagpap med stor hældning	160 m ²	1917

Tekniske installationer

Varmeinstallation - primær varmekilde	Fjernvarme/blokvarme
Varmeinstallation 2 - supplerende varmekilde	Pejs

Offentlige forhold / planer**Lokalplaner / Kommuneplaner**

Lokalplan 85A - Boligområde Vinding Landsby, Boeskærvej, Vindingvej m.fl., Vinding
Kommuneplan 1.2.B.3 Boligområde ved Sønderdalen og Vindingvej i Vejle

Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Lystejendom

Miljøforhold**Stuehusets afløb**

Stuehusets afløb sker til Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Servitutter

- Nr. 1 lyst d. 24.11.1942 Dok om master mv.
Nr. 2 lyst d. 21.11.1950 Dok om master mv.
Nr. 3 lyst d. 17.05.1951 Dok om master mv.
Nr. 4 lyst d. 20.01.1953 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 5 lyst d. 29.08.1973 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 6 lyst d. 02.05.1975 Opretholdelse af landbrugsejendom mm.
Nr. 7 lyst d. 19.01.1976 Dok om vandløb mv.
Nr. 8 lyst d. 18.01.1980 Dok om regnvandsbassin mv.
Nr. 9 lyst d. 14.07.1989 Lokalplan nr. 85A
Nr. 10 lyst d. 15.08.1989 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 11 lyst d. 19.10.2000 Dok om ret for Tele Danmark A/S til nedlæg- ning af kabler mv.

Vandforsyning

Ejendommen forsynes med vand fra Privat vandforsyningsanlæg

Forsikring*Nuværende forsikringer**Selskab*

Bygningsbrandforsikring	Topdanmark Forsikring
-------------------------	-----------------------

Forsikringsdækning

Stuehus Fuld- og nyværdiforsikret, Svamp, Insekt, Rørskade.

Driftsbygninger:

- 2 - Vindingvej 88
3 - Vindingvej 88
4 - Vindingvej 88

Forsikringstilbud

Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

Energimærke*Bygning**Energimærke*

Stuehus

D

DRIFT

Driftsinventar

Beholdninger

Besætning

ØKONOMI

Forbrugsafhængige udgifter

Art	Årsforbrug	Beløb i kr.
Fjernvarme	40 mW	35.300
I alt		35.300

Ejerudgifter

Enhed	Beløb i kr.
Ejendomsværdiskat	13.513
Renovation	5.283
Rottebekæmpelse	233
Skorstensfejning	639
Grundskyld - Produktionsjord	4.996
Grundskyld - Boligdel	89
Ejendomsforsikring	29.730
Grundskyld - Øvrig jord	22.577
I alt	77.061

Finansiering

Finansieringsforslag (Alternative forslag kan udarbejdes efter aftale)

Prio. nr.	Långiver/art	Restgælds-dato	Restgæld	Kontantværdi	1 års ydelse	1. års afdrag	1. års fradrag
1	Nykredit	d.d.	5.274.000	5.206.175	340.352	78.104	262.248
2	Nykredit	d.d.	2.930.000	2.891.475	189.085	43.391	145.693
	Udbetaling		3.622.350	3.622.350			
I alt			11.826.350	11.720.000	529.437	121.495	407.941

Finansieringsforslag - fortsat

Prio. nr.	Hovedstol	Realkredit type	Garanti-stillelse	Indfrielsesvilkår	Afdragsvilkår	Optaget i valuta	Rente	ÅOP, brutto	Term p.a.
1	5.274.000	Obligationslån	Nej	2 mdr. til kreditor-termin	Ann	DKK	5,0000	5,11	4
2	2.930.000	Obligationslån	Nej	2 mdr. til kreditor-termin	Ann	DKK	5,0000	5,12	4

Finansieringsforslag - fortsat

Prio. nr.	Restløbetid	Stiftelses-/overtagelsesomkostninger	Saldo fra-dragsskonto	Kontant-regulering	Fremtidige ejer-skiftevilkår	Bemærkninger
1	30,00	0	0	0	Debitorgodkendelse/gebyr	5% Obligationslån
2	30,00	0	0	0	Debitorgodkendelse/gebyr	5% Obligationslån

Indtil tilsagn om gældsovertagelse og lånetilbud foreligger, er den anførte finansiering alene vejledende.

Kontantbehov ved køb

Udgift	Beløb i kr.
Kontantpris/udbetaling	11.720.000
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	68.850

Tinglysningsafgift, skøde	36.125
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, anslået	7.500
I alt	11.832.475

TEGNINGER OG KORT

Tegning



Vejledende tegning uden ansvar

Tegning



Vejledende tegning uden ansvar

Kort**Kort**

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Trekantområdet ApS
Nørrebrogade 5A
7100 Vejle

Telefon: 75727420
E-mail: 903@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-903

Kontakt

Henrik Grønkjær
Indehaver

Mobil: 41267420
E-mail: hg@mailreal.dk