

REAL



Ballevej 22, 7182 Bredsten

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	123
Kontant	1.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.348	Grund m ²	660
Byggeår/ombygget	1948/1980	Energimærke	E

Sagsnr. **7032112**

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: Ballevej 22, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7032112
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 30.04.2026



183 etagemeter villa med skønne uderum og anvendelig kælder – centralt i Bredsten

På Ballevej 22 i Bredsten finder du denne charmerende og indflytningsklare villa, som kombinerer klassisk byggestil med løbende moderniseringer og en rigtig hyggelig atmosfære. Huset er oprindeligt opført i 1948, tilbygget i 1980 og fremstår i dag som en velholdt bolig.

Hjemmet rummer 183 etagemeter, med en yderst anvendelig kælder en yderst anvendelig kælder på 60 m², som giver ekstra plads til opbevaring, hobby, vaskefaciliteter eller andre praktiske formål. Indvendigt mødes man af lyse, indbydende rum med et pænt gulvvalg og et flot lysindfald, som skaber en behagelig og rolig stemning. Stuen fremstår rummelig og indretningsvenlig med god plads til både spise- og opholdsafdeling, og her er der en naturlig sammenhæng til køkkenet, som ligger praktisk i forhold til hverdagen.

Udenfor fortsætter den hyggelige stemning. Forhaven er flisebelagt og giver et flot og funktionelt førstehåndsindtryk – samtidig fungerer den som en ekstra terrasse, da den vender perfekt mod vest. Her kan aftensolen nydes i rolige omgivelser. Baghaven vender mod øst og er anlagt med græsplæne og terrasse, hvilket giver ideelle rammer for morgenkaffen, leg eller afslapning i det grønne. Haven er overskuelig, velholdt og let at gå til – perfekt til både parret, den lille familie eller dem, der ønsker en have uden for meget vedligehold.

Ejendommen ligger centralt i Bredsten med kort afstand til byens faciliteter, indkøb, skole, daginstitutioner og offentlig transport. Samtidig er der nem adgang til Vejle og motorvejsnettet, hvilket gør beliggenheden attraktiv for pendleren.

Alt i alt er Ballevej 22 en bolig med masser af charme, god plads i forhold til størrelsen og nogle virkelig fine uderum, der forlænger boligen og skaber variation i hverdagen. Et hjem, hvor man kan flytte direkte ind – og samtidig have mulighed for at sætte sit eget præg over tid.

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.

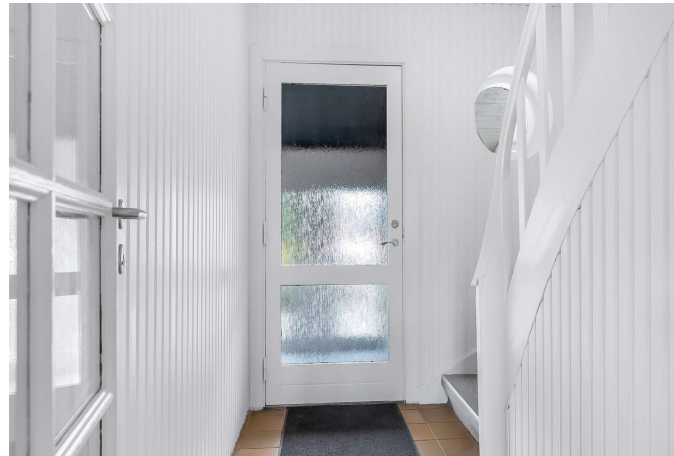
Ansvarlig ejendomsmægler: Bent Nielsen



Adresse: Ballevej 22, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7032112
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 30.04.2026





Adresse: Ballevvej 22, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7032112
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 30.04.2026



Adresse: Ballevej 22, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7032112
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

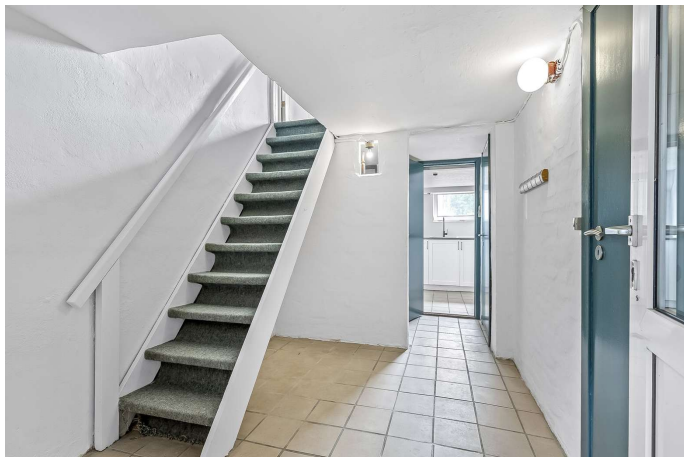
Dato: 30.04.2026



Adresse: Ballevej 22, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7032112
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 30.04.2026



Adresse: Ballevej 22, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7032112
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 30.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)



Adresse: Ballevej 22, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7032112
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 14q Balle By, Bredsten
BFE-nr.: 4367026
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1948/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.152.000
Grundværdi: 339.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 921.600
Grundlag for grundskyld: 271.200

Arealer**

Grundareal: 660 m²
Boligareal i alt: 123 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 60 m²
Garage: 16 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: 27.07.1950 - Dok om bevoksning mv 52_Ø_625
- Nr. 2: 01.09.1969 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 21.11.1984 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Planer

Kommuneplan 8.C.2 - Centerområde ved Kirkegade i Bredsten

Tilbehør:

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

Køleskab, Ovn, Kogeplade, Emhætte, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ballevej 22, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7032112
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 30.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.043 Forbrug: 31 Mwh
Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Ballevej 22, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7032112
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 30.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.700
Grundskyld	kr.	2.848
Renovation	kr.	3.633
Anslået diverse	kr.	1.000
Husforsikring	kr.	4.000

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
I alt	kr.	1.312.650

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. 16.181

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: Ballevej 22, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7032112
Ejerudgift/md.: kr. 1.348

Dato: 30.04.2026

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. 1.183.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering, byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

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-/årsopgørelsen. 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.

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 førstkommende vurdering efter ejerskifte kunne ske ændring af den offentlige vurdering.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats: Produceret før 1/1 2003

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente

omkostninger hertil.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats: Produceret d. 1/1 2003 eller senere (Denne skal kun hvis der er en kommuneordning - hvis kommune er lavet en særlig foreskrift om nedlægnin af brændeovne)

[Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal udskiftes/nedlægges ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.] - eller - [Ejendommens brændeovn/pejseindsats er ikke lovlig, idet den skulle have været udskiftet/nedlagt ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.] - eller - [Kommunen har varslet eventuel vedtagelse af regler, som vil medføre, at ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes. Køber må i så fald forvente omkostninger hertil.]

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats: Produktionsår ukendt.

Produktions[/
installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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