



Sødoovervej 38, 7182 Bredsten

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	327
Kontant	2.745.000	Værelser	10
Ejerudgift	2.532	Grund m ²	16.789
Byggeår/ombygget	1852/1979	Energimærke	C

Sagsnr. **714-2316**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 75727444 / www.realmaeglerne.dk/jelling

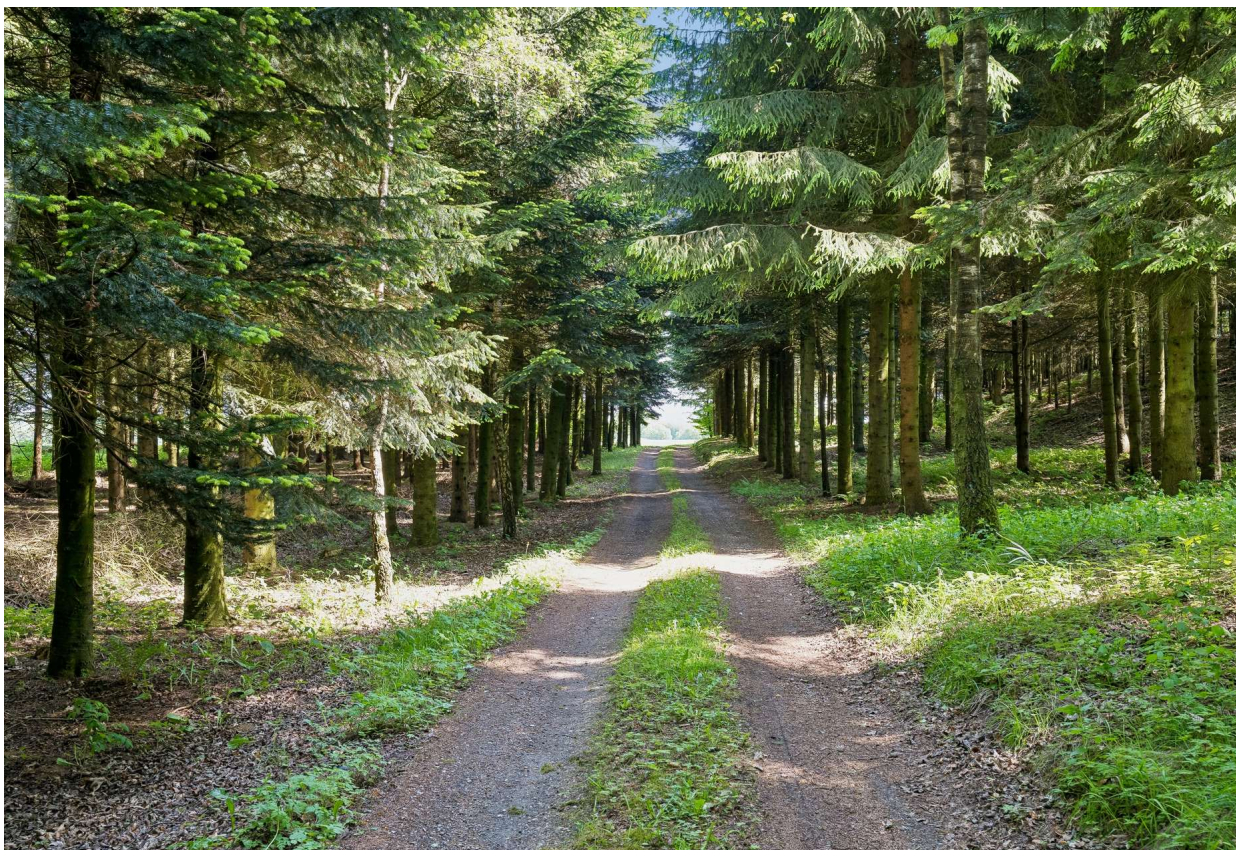
Salgsopstilling

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: Sødovervej 38, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 714-2316
Ejerudgift/md.: kr. 2.532

Dato: 28.06.2026



Træd ind i denne storslåede villa, der byder på en unik kombination af historisk charme og moderne komfort. Bygget i 1852, emmer dette hjem af karakter med sine sprodsede vinduer og blotlagte bjælker, der giver en følelse af tidløs elegance. Med et rummeligt boligareal på hele 327 kvadratmeter fordelt over to plan, er der rigelig plads til både privatliv og fællesskab.

Villaen rummer et stort soveværelse med eget badeværelse, hvilket skaber en luksuriøs oase for afslapning. Derudover findes en teenageafdeling eller erhvervsafdeling, alt efter behov, samt mange værelser der kan tilpasses familiens ønsker. To velindrettede badeværelser sikrer bekvemmelighed for alle husets beboere.

Den store stue inviterer til hyggelige sammenkomster og afslapning med udsigt til den omkringliggende natur. Ejendommen er løbende vedligeholdt men tilbyder stadig mulighed for at sætte sit eget præg og skabe et hjem fuld af personlighed.

Udenfor venter en privat oase omkranset af træer, hvor idylliske terrassemiljøer giver mulighed for at nyde den smukke udsigt i fredelige omgivelser. Beliggenheden er ideel; tæt på de charmerende byer Bredsten, Jelling samt større byer som Vejle og Billund.

Tilhørende boligen er dobbelt carport med tilhørende værksted samt ekstra udhus.

Denne ejendom er mere end blot et hjem; det er en livsstilsmulighed for dem, der søger noget helt særligt – en bolig fyldt med sjæl og charme midt i naturskønne omgivelser.

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: Valentin Vindbjerg

Adresse: Sødovervej 38, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 714-2316
Ejerudgift/md.: kr. 2.532

Dato: 28.06.2026



Ejendommen



Have



Stue



Stue



Køkken



Stue/Alrum

Adresse: Sødovervej 38, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 714-2316
Ejerudgift/md.: kr. 2.532

Dato: 28.06.2026



Stue



Stue



Badeværelse



Gang/Entré



Soveværelse



Badeværelse ved soveværelse

Adresse: Sødovervej 38, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 714-2316
Ejerudgift/md.: kr. 2.532

Dato: 28.06.2026



Repos



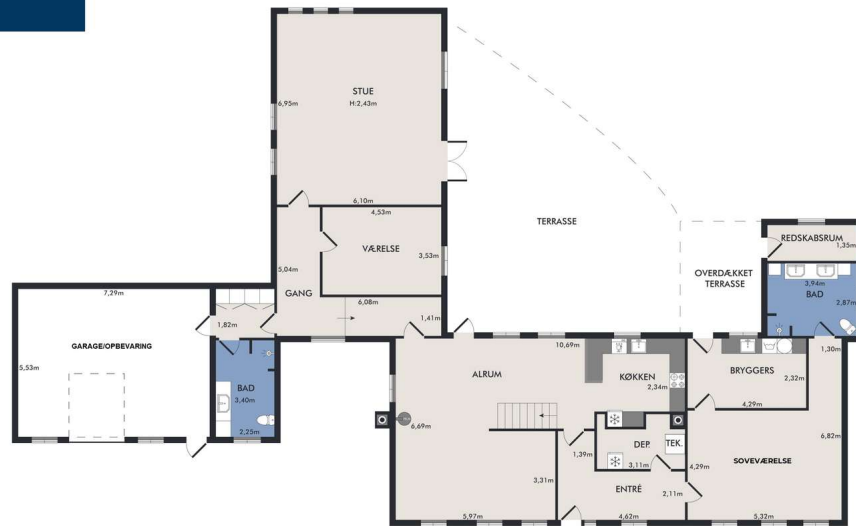
Værelse 1.sal



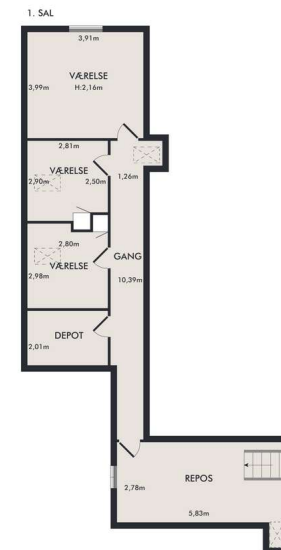
Adresse: Sødovervej 38, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 714-2316
Ejerudgift/md.: kr. 2.532

Dato: 28.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

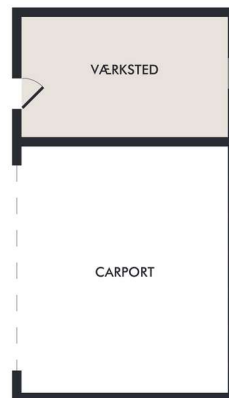
Plantegning



Adresse: Sødovervej 38, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 714-2316
Ejerudgift/md.: kr. 2.532

Dato: 28.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

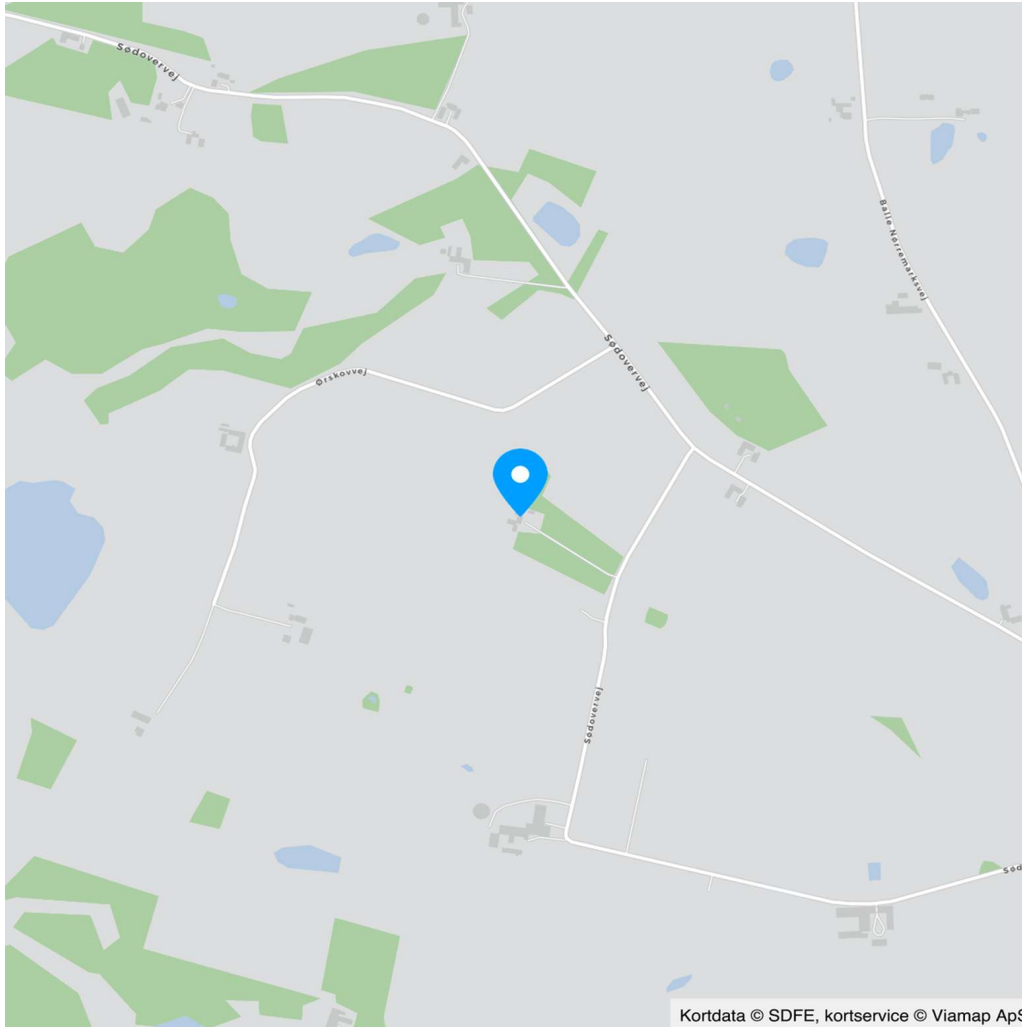
Plantegning



Adresse: Sødovervej 38, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 714-2316
Ejerudgift/md.: kr. 2.532

Dato: 28.06.2026



Adresse: Sødovervej 38, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 714-2316
Ejerudgift/md.: kr. 2.532

Dato: 28.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 22 Balle By, Bredsten
BFE-nr.: 4367170
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1852/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.125.000
Grundværdi: 999.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.700.000
Grundlag for grundskyld: 799.200

Arealer**

Grundareal: 16.789 m²
- heraf vej 175 m²
Boligareal i alt: 327 m²
Øvrige arealer:
Garage: 48 m²
Udhus: 44 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: 25.02.1999 - Lokalplan VM.4.03. Tillige andre ejendomme.
- Nr. 2: 08.05.2012 - DEKLARATION Vindmølle - Ballegaard
- Nr. 4: 23.02.2001 - Dekl. ang. kabelfremføring over 8 r og 22 samt opf. 1 vindmølle, brugsret i 30 år til møllen, færdselsret m.v. ang. 8 r, 12 f Balle till. matr. nr. 22 Balle 52_O_268

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

De i køkkenet værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sødovervej 38, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 714-2316
Ejerudgift/md.: kr. 2.532

Dato: 28.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen af betydning for ejendommen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 33.400 Forbrug: 20.466 KWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers elleverandør har oplyst et forventet årligt elforbrug til varme inkl. forbrugsel på 5.549 kWh. Med udgangspunkt i den af elleverandøren oplyste gennemsnitlige elpris for 2025 på kr. 1,56 pr. kWh udgør den beregnede årlige udgift kr. 8.656,44.

Solceller 6,4 KWh

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 salgsoptillingens 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 C



Adresse: Sødovervej 38, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 714-2316
Ejerudgift/md.: kr. 2.532

Dato: 28.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.670	Kontantpris	kr.	2.745.000
Grundskyld	kr.	8.392	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.350
Renovation	kr.	2.461	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Rottebekæmpelse	kr.	159	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	648	I alt	kr.	2.778.850
Husforsikring	kr.	10.053			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.383			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.926 md. / 179.114 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.197 md. / 146.364 år v/24,29 %

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: Sødovervej 38, 7182 Bredsten
Kontantpris: kr. 2.745.000

Sagsnr.: 714-2316
Ejerudgift/md.: kr. 2.532

Dato: 28.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 2.076.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgsopstilling - Løbende hente oplysninger

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.

Sløjfet Olietank

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en alle-rede sløjfet olietank på ejendommen.

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 der reguleres efter en kommuneplan og lokalplan

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer i form af gravhøj

Septik/Trixtank

Der gøres opmærksom på, at ejendommen har septik/trixtank, og at der en årlig udgift hertil. Beløbet herfor fremgår af skattebilletten, men da beløbet kan variere, fremgår de ikke af ejerudgifter. Man skal derfor regne med en merudgift.

Privat fællesvej

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fællesvej. I den forbindelse kan der forekomme ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej.

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.