

REAL



Nordvangen 2, 7173 Vonge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	134
Kontantpris	1.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.553	Grund m2	978
Byggear/ombygget	1976/2006	Energimærke	C

Sagsnr. **501-5502**

RealMæglerne Maiken Nørtoft ApS

Vestergade 2 / 7323 Give / Tlf. 70232280 / www.realmaeglerne.dk/nørtoft

Salgsopstilling

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

Adresse: Nordvangen 2, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 501-5502
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Denne moderne og velindrettede bolig på Nordvangen 2 i Vonge byder på 134 m², der føles langt større takket være en gennemtænkt planløsning. Villaen er gennemgribende renoveret i 2006. Huset er indflytningsklart og fremstår lyst og venligt med en ensartet stil og pæne gennemgående gulve.

Ved ankomst mødes man af en rummelig entre med bryggers funktion, der giver god opbevaringsplads og direkte adgang til husets hjerte – det åbne køkken/alrum og stue. Dette store opholdsrum har store sydvendte vinduespartier, der lukker dagslyset ind og giver en behagelig atmosfære. Herfra er der også direkte udgang til en dejlig terrasse, hvor udelivet kan nydes.

Boligens værelsesafdeling rummer to gode børneværelser, et lækkert kontor samt et rummeligt soveværelse. Hertil kommer to stilfulde badeværelser, der begge fremstår moderne og velholdte.

Til ejendommen hører desuden en carport med et særdeles stort redskabsrum/værksted, hvilket giver gode muligheder for både opbevaring og hobbyaktiviteter.

Grunden er velplaceret med luft omkring huset, hvilket sikrer en god rumfornemmelse både ude og inde. Haven strækker sig mod syd, vest og nord, hvilket giver mulighed for at finde sol hele dagen. Ejendommen har ligeledes solceller, der reducerer husets eludgifter.

Beliggende i Vonge får man fordelene ved en hyggelig landsby med et stærkt lokalt sammenhold. Her findes dagligvarebutik, skole op til 6. klasse, samt gode sportsfaciliteter som idrætshal og fodboldbaner. Derudover ligger motorvejen og byerne Give og Tørring blot 10-15 minutters kørsel væk, hvilket gør placeringen ideel for pendlere.

Alt i alt et moderne og velindrettet hjem, perfekt til familien, der ønsker god plads både inde og ude i et aktivt lokalsamfund.

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: Maiken Nørtoft

Adresse: Nordvangen 2, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 501-5502
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 28.01.2026



Adresse: Nordvangen 2, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 501-5502
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 28.01.2026



Adresse: Nordvangen 2, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 501-5502
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

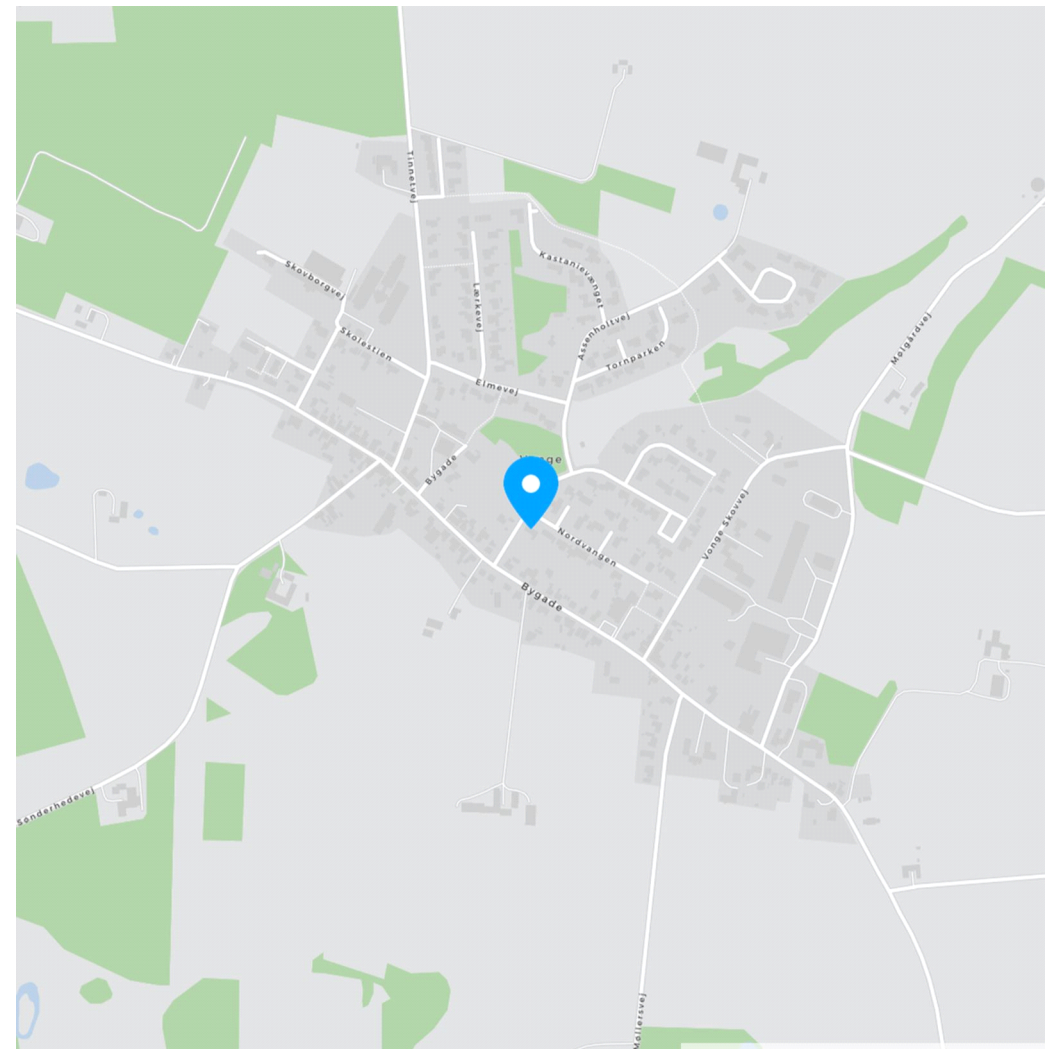
Dato: 28.01.2026



Adresse: Nordvangen 2, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 501-5502
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 28.01.2026



Adresse: Nordvangen 2, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 501-5502
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	3 cv Vonge By, Ø. Nykirke
BFE-nr.:	4355577
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Vonge vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1976/2006

Arealer*

Grundareal:	978 m ²
Boligareal i alt:	134 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	49 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Lyst d. 05.11.1975 Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld
Lyst d. 17.11.1975 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om
salg, Prioritet forud for pantegæld

Planer:

Lokalplan 100301

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.179.000 kr.
Grundværdi:	299.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	943.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	239.200 kr.

Tilbehør:

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

Liebherr køleskab
AEG opvaskemaskine
Siemens ovn
Gram kogeplade
emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nordvangen 2, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 501-5502
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos PrivatSikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring pr. overtagelsesdagen/dispositionsdagen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 15.200 Forbrug: 1.448,20 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Oplyst forbrug er i henhold til energimærkningsberegning. Sælgers faktiske forbrug i 2024 udgjorde:
1.113,43 m² i kr. 13.328,-
Der er gulvvarme i hele huset

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Berigtigelse:

RealMæglerne Maiken Nørtoft sørger på vegne af sælger for handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, tinglysningsekspektion, udarbejdelse af refusionsopgørelse m.v. Omkostningerne hertil betales af sælger. Køber alene betaler hele tinglysningsafgiften.

Antenneafgift:

Der er i ejerudgifterne ikke taget højde for eventuelle udgifter til antenne og internetforbindelse.

Arealer:

De anførte arealer er hentet fra ejendommens BBR-ejermeddelelse. Arealerne er vejledende og kan divergere i forhold til de faktiske forhold.

Antenne/ Internet:

Sælger benytter i dag Nordlys. Køber står selv for at tilmelde og dække gældende udgifter til ønsket selskab.

Renovation

Det bemærkes, at der på ejendommen kan være privat renovationsordning. Der er ikke taget højde for evt. privat renovationsordning i ejerudgifter, idet der alene er taget højde for obligatorisk renovationsgebyr til kommunen.

Kloak:

Vejle Kommune/Vejle Spildevand kan stille krav til ændring af afløbsforholdene. Fremtidige udgifter hertil er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Nordvangen 2, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 501-5502
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 28.01.2026

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående
vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Nordvangen 2, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 501-5502
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.810	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	2.512	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.755
Husforsikring	kr.	7.733	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	3.461	I alt	kr.	1.614.205
Rottebekæmpelse	kr.	118			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

18.634

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.610 md./ 103.323 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.101 md./ 85.212 år v/23,30%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Nordvangen 2, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 501-5502
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 28.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2,9% Obligationslån	Obligationslån	899.875	899.875	909.807	DKK	2,95	86.381	15,00	3,68			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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

Hos RealMæglerne Maiken Nørtoft møder du et erfarent team med mange års erfaring i ejendomshandler.

Vi har erfaring med salg af stort set alle typer ejendomme, herunder parcelhuse, andelsboliger, fritidshuse, ejerlejligheder, hobbylandbrug, skov- og naturejendomme, blandet bolig- og erhvervsejendomme, projektsalg og udlejnings- og erhvervsejendomme.

Vi prioriterer et nært og personligt samarbejde med vores kunder. Vi lægger stor vægt på fuld tilfredshed før, under og efter en bolighandel. Se kundernes mening om os i anbefalingerne på vores hjemmeside.