

REAL



Lucernehaven 30, Vonsild, 6000 Kolding

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	147
Kontant	3.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.275	Grund m ²	726
Byggeår	2001	Energimærke	B

Sagsnr. **702-0545**

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. +45 75568455 / www.realmaeglerne.dk/kolding

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: Lucernehaven 30, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 702-0545
Ejerudgift/md.: kr. 2.275

Dato: 12.05.2026



Indflytningsklar villa i Vonsild med luksuriøse faciliteter og perfekt beliggenhed

Velkommen til denne enestående ejendom, der tilbyder det perfekte hjem for familien, som ønsker både komfort og bekvemmelighed. Med et boligareal på 147 kvadratmeter og opført i 2001 byder denne moderne ejendom på alt, hvad du har brug for. Huset er indrettet i ét plan og har gulvvarme overalt, hvilket sikrer en behagelig temperatur året rundt.

Villaen har et soveværelse, tre rummelige børneværelser samt to badeværelser. Det store soveværelse er en sand oase med eget walk-in-closet og privat badeværelse – ideelt for dem, der værdsætter lidt ekstra luksus i hverdagen. Børneafdelingen med de to værelser har også eget badeværelse, så hele familien kan nyde privatlivets fred.

Hjertet i hjemmet er det store køkken-alrum, som indbyder til hyggelige stunder med familie og venner. Herfra er der adgang til bryggerset, som er praktisk placeret til hverdagens behov. Udenfor finder du en imponerende fliseterrasse, en overdækket terrasse med loftslys og skræddersyet Fabermarkise samt en stor græsplæne – perfekte rammer for sommerens grillfester eller afslapning under åben himmel. Derudover får du også en dobbeltgarage med fjernbetjent rulleport og trelags epoxybelægning på gulvet, som gør rengøringen nem.

Med sin beliggenhed i Vonsild får du nem adgang til skoler, daginstitutioner og sportsforeninger – alt sammen inden for kort afstand via stisystemer. Indkøbsmulighederne er ligeledes tæt på, ligesom de naturskønne omgivelser indbyder til gå- eller cykelture. Derudover giver den lette adgang til motorvejen mulighed for hurtige ture videre ud i landet, samtidig med at du kun er seks kilometer fra Kolding Centrum.

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: Jens Dahl Verding

Adresse: Lucernehaven 30, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 702-0545
Ejerudgift/md.: kr. 2.275

Dato: 12.05.2026



Spisestue



Køkken



Stue



Stue



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Lucernehaven 30, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 702-0545
Ejerudgift/md.: kr. 2.275

Dato: 12.05.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Værelse



Terrasse



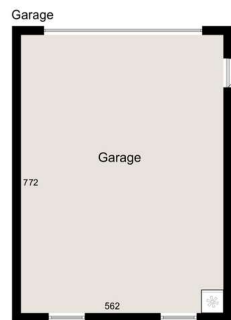
Set fra haven



Adresse: Lucernehaven 30, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.095.000

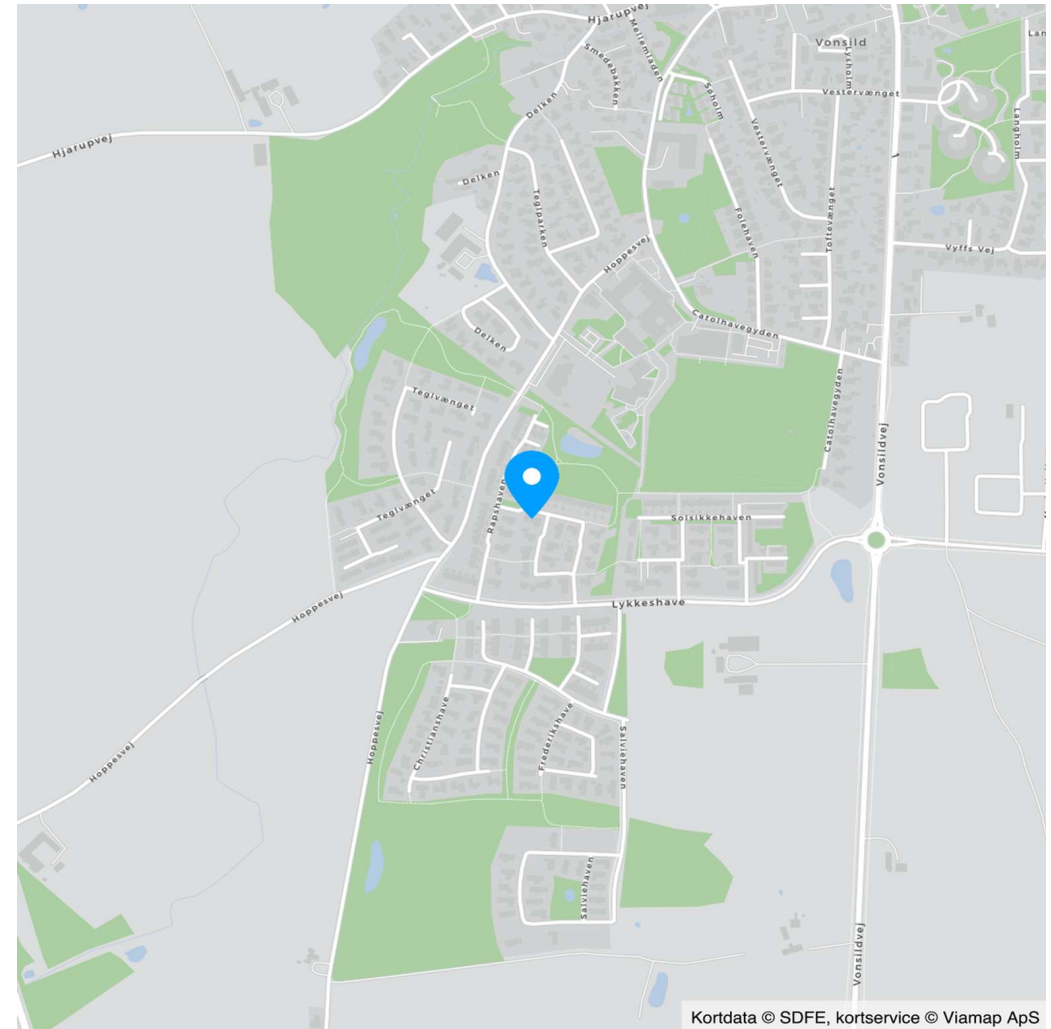
Sagsnr.: 702-0545
Ejerudgift/md.: kr. 2.275

Dato: 12.05.2026



Vejledende tegning uden ansv.

Alle plan (2x3)



Adresse: Lucernehaven 30, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 702-0545
Ejerudgift/md.: kr. 2.275

Dato: 12.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kolding
Matr.nr.: 2av Vonsild By, Vonsild
BFE-nr.: 8186009
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.584.000
Grundværdi: 763.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.067.200
Grundlag for grundskyld: 610.400

Arealer**

Grundareal: 726 m²
Boligareal i alt: 147 m²
Øvrige arealer:
Garage: 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: 27.11.1991 - Lokalplan
- Nr. 2: 26.08.1999 - Dok. om salg af ubebygget grund og pligt til bebyggelse

Planer

Kommuneplan 0413-B1 - Vonsild Syd
Lokalplan 0413-11 - GRØNT BOLIGOMRÅDE VONSILD SYD

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (LG A+++), Opvaskemaskine (Bosch Silence Plus), Kogeplade (Siemens), Ovn (Asko Pro Series), Emhætte (Trepol)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lucernehaven 30, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 702-0545
Ejerudgift/md.: kr. 2.275

Dato: 12.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om 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.

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.

Planforhold:

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan.

Tinglyste hæftelser:

Pantebrev lyst stort kr. 1.479.000 jf. tingbogsattest pr. d. 23.03.2026

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 565.000 jf. tingbogsattest pr. d. 23.03.2026

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.400 Forbrug: 12 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

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 salgsoptstillingens 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

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Lucernehaven 30, Vonsild, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 702-0545
 Ejerudgift/md.: kr. 2.275

Dato: 12.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.543	Kontantpris	kr.	3.095.000
Grundskyld	kr.	6.775	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.450
Renovation	kr.	3.518	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	208	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	2.250	I alt	kr.	3.131.017
Husforsikring	kr.	4.000			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	27.294		

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.009 md. / 204.107 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.627 md. / 163.525 år v/26,42 %

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: 30.04.2026

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: Lucernehaven 30, Vonsild, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 702-0545
Ejerudgift/md.: kr. 2.275

Dato: 12.05.2026

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. 1.479.000
Nr. 4: hovedstol kr. 565.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Vonsild Syd

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikken Kolding!

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 Kolding 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.