



REAL

Lyngsvej 14, Seest, 6000 Kolding

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	170
Kontant	2.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.433	Grund m ²	796
Byggeår/ombygget	1954/1970	Energimærke	D

Sagsnr. **702-0647**

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: Lyngsvej 14, Seest, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0647
Ejerudgift/md.: kr. 2.433

Dato: 30.09.2026



Lys og indflytningsklar villa med skøn haveoase og central beliggenhed i Seest

Velkommen til denne skønne og meget lyse villa på 170 m², hvor en indbyggende indretning og fine rammer går hånd i hånd. Huset er opført i 1954 og fremstår indflytningsklart med plads til både familieliv, hjemmearbejde og hyggelige stunder. Stueetagen samler boligen på fornem vis med en stor, flot udestue, der fungerer som en dejlig spisestue. Det generøse lysindfald herfra spreder sig gennem etagen og følger den lange gang hele vejen gennem huset. Her findes desuden et moderne køkken, en stue, tre gode værelser, badeværelse, separat toilet samt et praktisk bryggers med god opbevaringsplads. Fra entréen fører trappen til førstesalen, der rummer endnu en lys stue og et stort soveværelse. En mindre kælder giver yderligere disponibel plads til eksempelvis vinkælder.

Ude venter nogle helt særlige omgivelser, der indbyder til at nyde årets mange timer under åben himmel. Fra udestuen er der direkte udgang til en stor træterrasse, som bliver et naturligt samlingspunkt til morgenkaffen, lange sommermiddage og hyggelige grillaftener. Haven er anlagt med inspiration fra Geografisk Have og byder på smuk, varieret beplantning samt små stemningsfulde stier, der gør det til en oplevelse at bevæge sig rundt på grunden. For enden af haven ligger endnu en stor terrasse med rig mulighed for at skabe hyggelige rammer om bålsted, familiesammenkomster eller afslappende stunder i solen. Hertil kommer også en garage samt et stort træskur, som giver god plads til redskaber, cykler, havens udstyr eller som legehuse.

Ejendommen ligger attraktivt i Seest med kort afstand til alt det, der får hverdagen til at fungere. Skole, indkøb, bager og øvrige fornødenheder er let tilgængelige, mens boligen samtidig byder på ro, grønne rammer og en helt særlig atmosfære. Her får I et lyst og velindrettet hjem med skønne udearealer og plads til at skabe mange gode minder.

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

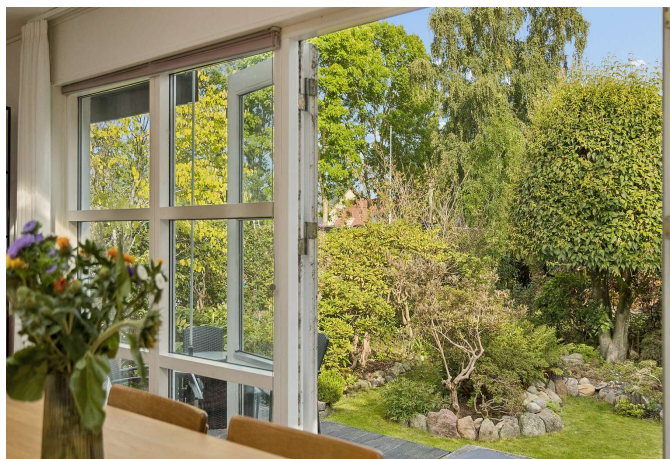
Adresse: Lyngsvej 14, Seest, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0647
Ejerudgift/md.: kr. 2.433

Dato: 30.09.2026



Spisestue



Spisestue



Køkken



Stue



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Lyngsvej 14, Seest, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0647
Ejerudgift/md.: kr. 2.433

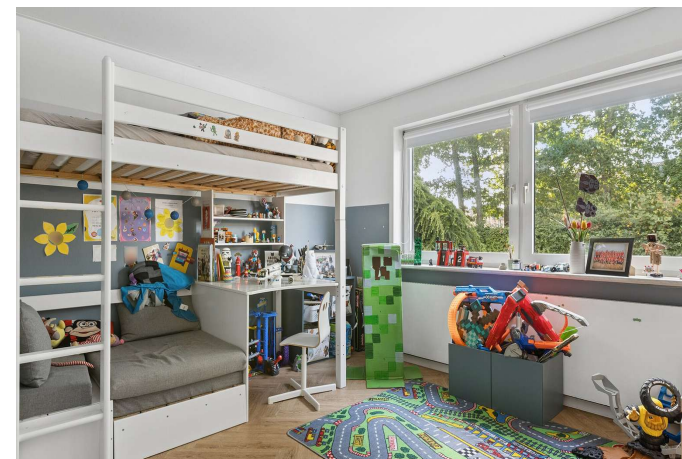
Dato: 30.09.2026



Stue



Værelse



Værelse



Toilet



Værelse



Set fra haven

Adresse: Lyngsvej 14, Seest, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.495.000

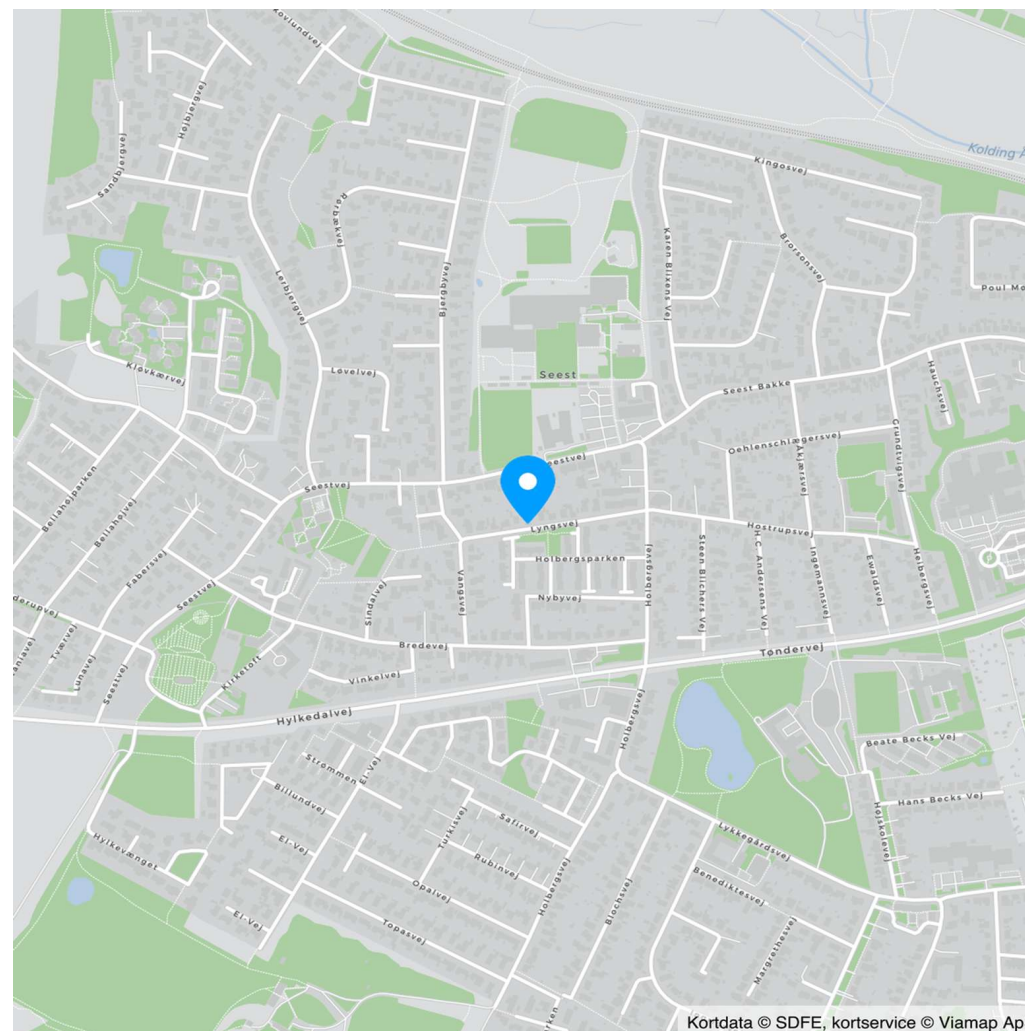
Sagsnr.: 702-0647
Ejerudgift/md.: kr. 2.433

Dato: 30.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Lyngsvej 14, Seest, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0647
Ejerudgift/md.: kr. 2.433

Dato: 30.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	70ar Seest By, Seest
BFE-nr.:	5025725
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1954/1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.281.000
Grundværdi:	1.002.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.824.800
Grundlag for grundskyld:	801.600

Arealer**

Grundareal:	796 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	18 m ²
Drivhus:	9 m ²
Udhus:	15 m ²

** 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: 26.10.1943 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 0812-B1 - Seest by

Tilbehør:

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

Ovn (AEG-electrolux), Kogeplade (AEG-electrolux), Emhætte (AEG-electrolux), Opvaskemaskine (Blomberg), Køleskab, Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lyngsvej 14, Seest, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0647
Ejerudgift/md.: kr. 2.433

Dato: 30.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.001 Forbrug: 26 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2020

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

Sælgers faktiske årsforbrug var i 2025 MWh 17,099, kr. 17.026,08

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 salgsopstillingens 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 D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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 og spildevandsplan

Kloakering:

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.



Adresse: Lyngsvej 14, Seest, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0647
 Ejerudgift/md.: kr. 2.433

Dato: 30.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.306	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	8.898	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.454	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Rottebekæmpelse	kr.	190	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø- bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek- niske., anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	7.350	I alt	kr.	2.528.144
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 29.198			

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/nettoydelser 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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.113 md. / 169.360 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.309 md. / 135.713 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Lyngsvej 14, Seest, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 702-0647
Ejerudgift/md.: kr. 2.433

Dato: 30.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.440.000
Nr. 3: hovedstol kr. 570.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 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.