

Thulevej 18, 7100 Vejle

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**161**
Kontant	**2.645.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.586**	Grund m^2	**827**
Byggeår/ombygget	**1974/1979**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **701-8021**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

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: Thulevej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 701-8021
Ejerudgift/md.: kr. 2.586

Dato: 21.11.2026



Velindrettet og velholdt parcelhus for enden af lukket vej

Et særdeles velholdt parcelhus med en gennemtænkt og spændende indretning, hvor lys, rummelighed og gode leverum er i centrum. Her får du en bolig, der skiller sig positivt ud fra de klassiske parcelhuse, fordi kvadratmeterne er prioriteret til opholdsrum frem for gangarealer – og det mærkes tydeligt, når man træder indenfor.

Boligen fremstår flot vedligeholdt både ude og inde og er holdt i en gennemført original stil med varme materialer, rolige farver og en behagelig atmosfære. Store vinduespartier går igen flere steder i huset og sikrer et skønt lysindfald samt en tæt kontakt til haven og de grønne omgivelser.

Indretningen byder på en stor og indbydende entré, som giver en god velkomst til hjemmet. Herfra åbner boligen sig op med det dejlige køkken/alrum med god spiseplads og et funktionelt køkken med masser af skabs- og bordplads. Lige ved side af ligger den imponerende store stue, som er opdelt i to naturlige zoner. Den åbne pejs fungerer som stemningsfuld rumdeler og skaber både hygge og karakter. Her er god plads til både spiseafdeling og dagligstue – perfekt til både hverdag og gæster.

Boligen rummer desuden to store børneværelser og et rummeligt forældresoveværelse samt hele to badeværelser. Badeværelserne er som resten af huset bevaret i den fine originale stil med gullige fliser og hvid sanitet, hvilket giver et virkelig charmerende udtryk. Derudover får du et praktisk bryggers med god opbevaringsplads og arbejdsareal. I store dele af huset er der lagt nyere trægulve, som understøtter den varme helhed. Til huset hører carport med integreret udhus, så der er gode muligheder for både parkering og opbevaring.

Grunden byder på en stor, hyggelig have med græsplæne, buske og træer, samt en ugenert terrasse, hvor solen og roen kan nydes i private rammer. Beliggenheden for enden af den lukkede villavej giver minimal trafik og rolige 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: Claus Martin Nielsen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Thulevej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 701-8021
Ejerudgift/md.: kr. 2.586

Dato: 21.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

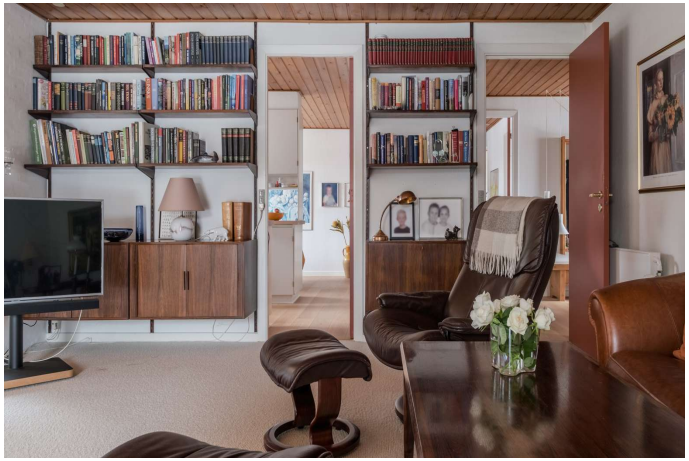
Adresse: Thulevej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 701-8021
Ejerudgift/md.: kr. 2.586

Dato: 21.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Thulevej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 701-8021
Ejerudgift/md.: kr. 2.586

Dato: 21.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Thulevej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 701-8021
Ejerudgift/md.: kr. 2.586

Dato: 21.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Thulevej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 701-8021
Ejerudgift/md.: kr. 2.586

Dato: 21.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	89k Søndermarken, Vejle Jorder
BFE-nr.:	5690360
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1974/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.386.000
Grundværdi:	1.016.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.908.800
Grundlag for grundskyld:	812.800

Arealer**

Grundareal:	827 m²
Boligareal i alt:	161 m²

Øvrige arealer:

Carport:	16 m²
Udhus:	8 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: 26.02.1973 - Byplanvedtægt
- Nr. 2: 09.07.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, overkørsel , fælles ind- og udkørsel mv

Planer
Kommuneplan 1.3.B.4 - Boligområde ved Thulevej i Vejle
Kommuneplan 2025-2037 for Vejle Kommune
Lokalplan Byp-10 - Boligområde og erhvervsområde ved Grønlandsvej, Thulevej m.fl., Søndermarken

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

Komfur (Voss), Emhætte, Opvaskemaskine (Bauknecht), Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Thulevej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 701-8021
Ejerudgift/md.: kr. 2.586

Dato: 21.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 18.500 Forbrug: 22.610 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har i 2025 haft et faktisk varmeforbrug på kr. 18.431,76

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: 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 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 C

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.

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

Øvrige forhold
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beliggende i et område hvor der er registreret drikkevandsinteresse og forsyningsforbud mod el.

Bygge og beskyttelseslinjer
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret skovbyggelinjer.

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Thulevej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 701-8021
Ejerudgift/md.: kr. 2.586

Dato: 21.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.735	Kontantpris	kr.	2.645.000
Grundskyld	kr.	8.534	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Renovation, anslået	kr.	4.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr.	119	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., køb-	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	441	ers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Vedl. fællesareal	kr.	178	niske., anslået		
Husforsikring	kr.	8.028	I alt	kr.	2.679.667
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.035			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.853 md. / 178.235 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.140 md. / 145.681 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Thulevej 18, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 701-8021
Ejerudgift/md.: kr. 2.586

Dato: 21.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.