



REAL

Nelliikevej 25, 6000 Kolding

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	108
Kontant	2.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.794	Grund m ²	753
Byggeår/ombygget	1960/1998	Energimærke	D

Sagsnr. **702-0590**

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: Nelligevej 25, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 702-0590
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 01.07.2026



Charmerende indflytningsklar villa med stor sydvendt terrasse og attraktiv hjørnegrund

Velkommen til denne indbydende villa på 108 m², der med sit klassiske udtryk, sin varme atmosfære og sin gennemtænkte planløsning byder på et hjem med både sjæl og funktionalitet. Ejendommen er opført i 1960, og fremstår i dag som et indflytningsklart og hyggeligt hjem, hvor der er kælet for detaljerne. Her får du ét plan, en kælder på 14 m² samt en bolig, der emmer af charme.

Boligen byder på et dejligt stort soveværelse, et værelse, charmerende køkken samt en stue i forlængelse af den rummelige spisesstue. Stuen kan også benyttes som værelse, hvilket giver fleksibilitet til både børnefamilien, parret eller dig, der ønsker ekstra plads til hjemmekontor, hobbyrum eller gæsteafdeling. I kælderen er der vaskerum og ekstra plads til opbevaring.

Køkken, entré og badeværelse er indrettet med mikrocementgulv, mens der er en gennemgående sildebensparket i husets leverum og soveværelse, som skaber et elegant og sammenhængende udtryk. Kombinationen af de moderne, praktiske materialer og de mere rustikke detaljer giver en bolig, der både føles nutidig og personlig.

Den store terrasse er sydvendt, og solen kan derfor nydes det meste af dagen og langt ud på aftenen. Under en del af terrassen er der gjort klar til en mulig tilbygning, hvilket åbner for spændende perspektiver, hvis du ønsker mere plads i fremtiden. Haven er anlagt med en pæn græsplæne, der smyger sig omkring huset, og bagerst er der oplagte muligheder for køkkenhave eller andre grønne projekter.

Beliggenheden er lige så attraktiv som boligen selv. Her bor du i et roligt villakvarter på en hjørnegrund med god plads og masser af luft omkring dig. Samtidig har du gåafstand til indkøb, skole, uddannelsesinstitutioner og midtbyen, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem. Denne villa er et oplagt valg for dig, der drømmer om et hjem med charme, nærvær og gode muligheder i en tryk og central beliggenhed.

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: Nelliikevej 25, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 702-0590
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 01.07.2026



Stue



Udsigt



Køkken



Set fra haven



Værelse



Badeværelse

Adresse: Nelliikevej 25, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 702-0590
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 01.07.2026



Stue



Køkken



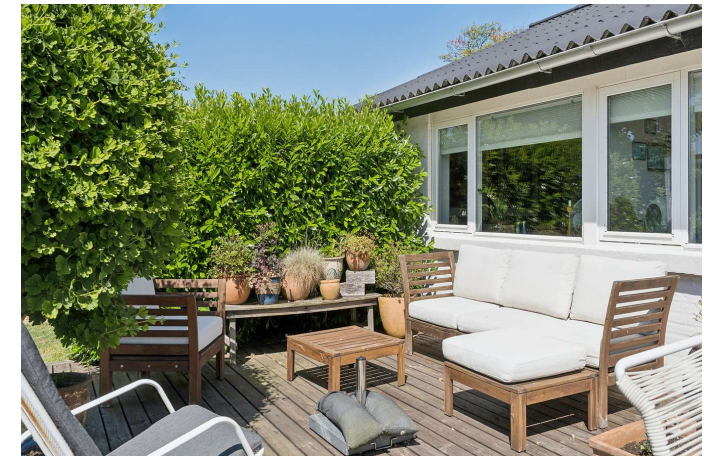
Soveværelse



Kælder



Spisestue



Terrasse

Adresse: Nelliikevej 25, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.095.000

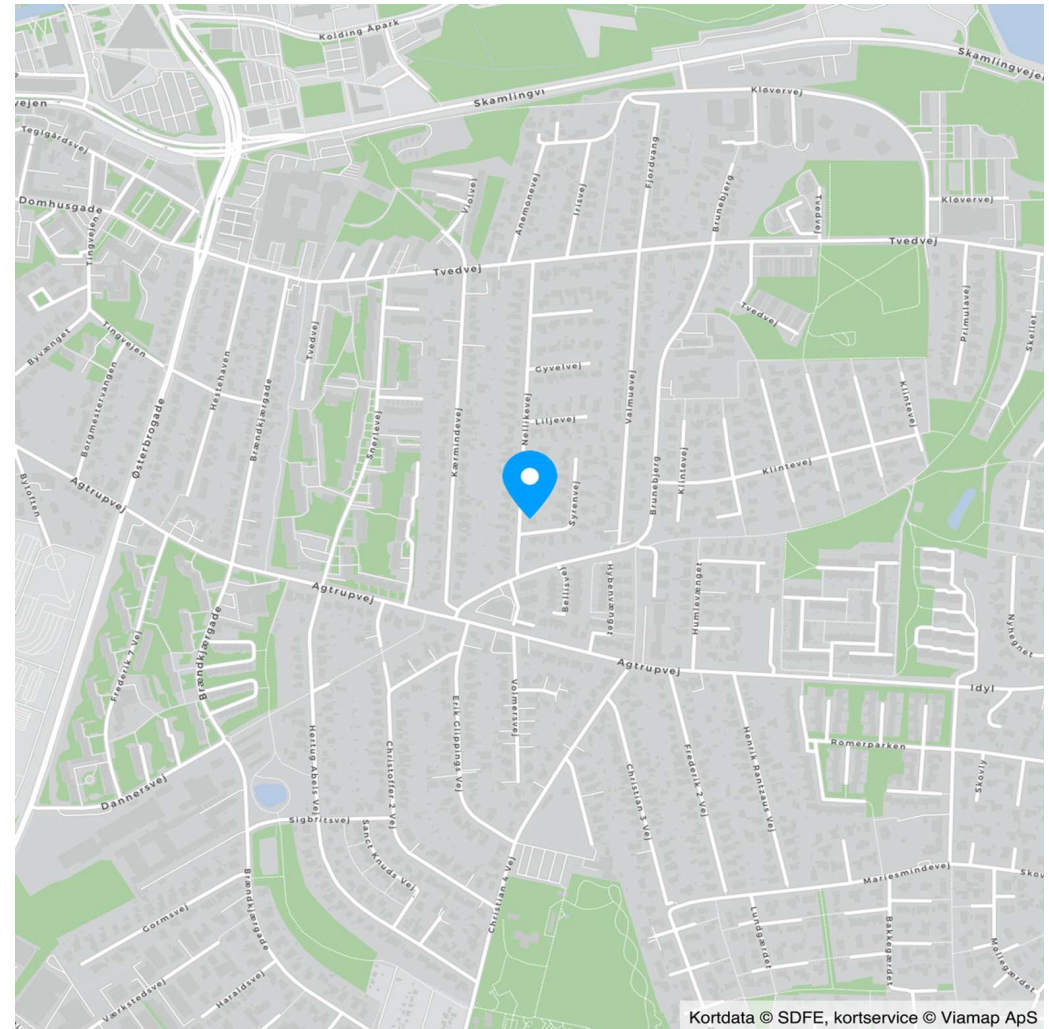
Sagsnr.: 702-0590
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 01.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Nelliikevej 25, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 702-0590
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	12gb Kolding Markjorder 1.Afd.
BFE-nr.:	5677763
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1960/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.259.000
Grundværdi:	869.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.007.200
Grundlag for grundskyld:	695.200

Arealer**

Grundareal:	753 m ²
Boligareal i alt:	108 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	14 m ²
Udhus:	12 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 1011-B1 - Snerlevej - Nelliikevej

Tilbehør:

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

Komfur (Gorenje), Opvaskemaskine (Bosch), Emhætte, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nelliikevej 25, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 702-0590
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.700 Forbrug: 21 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers faktiske årsforbrug på varme var i 2025: Kr. 14.841, MWh 14,47

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: 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 salgssopstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Nelliikevej 25, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 702-0590
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.137	Kontantpris	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	7.717	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	3.518	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Rottebekæmpelse	kr.	159	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	5.000	I alt	kr.	2.124.596
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.530			

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.425 md. / 137.099 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.152 md. / 109.823 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: 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: Nelliikevej 25, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 702-0590
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 01.07.2026

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. 1: hovedstol kr. 1.534.000
Nr. 2: hovedstol kr. 500.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås: Ja, idet sælger af ejendommen er medarbejder Søren Larsens svigerforældre.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, 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 er jf. ejendomsdatarapporten med planlagt ændring af status pr. 2035 og med planlagt ikrafttrædelse pr. 2040. Udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 500.000 jf. tingbogsattest pr. d. 10.06.2026

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.