

REAL



Capellavænget 1, 7000 Fredericia

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	130
Kontantpris	2.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.103	Grund m2	778
Byggeår/ombygget	1969/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **713-1023**

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia

Danmarksgade 38, st. / 7000 Fredericia / Tlf. 88442070 / www.realmaeglerne.dk/fredericia

Salgsopstilling

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st. / 7000 Fredericia
Tlf. 88442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

REAL

Formularens 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: Capellavænget 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 713-1023
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 21.01.2026



Beskrivelse:

I det eftertragtede stjernevejskvarter i Fredericia finder I denne indbydende og løbende moderniserede villa – beliggende i et roligt og familievenligt område med kort afstand til både skole, indkøb, grønne områder og gode stisystemer. Kvarteret er kendt for sine trygge omgivelser, overskuelige veje og attraktive placering tæt på hverdagens bekvemmeligheder.

Huset fremstår flot opdateret med bl.a. vinduer fra 2017 samt en gennemgribende totalrenovering af opholdsrummene i 2024, hvor både stue og køkken/alrum er moderniseret i en stilren og tidssvarende kvalitet. Bryggerset er ligeledes nyindrettet i 2024 og fremstår funktionelt og lækkert.

Boligen byder på en velindrettet planløsning med et naturligt samlingspunkt i det store køkken/alrum, hvor de åbne rumforløb giver en skøn sammenhæng mellem madlavning og ophold. Herfra er der direkte udgang til en stor træterrasse, som forlænger opholdsrummet i sommerhalvåret og skaber perfekte rammer for udeliv og hyggelige stunder. Den tilstødende stue er lys og rummelig med et flot kig til haven. Derudover rummer boligen tre gode værelser, en entré med adgang til fordelingsgang samt et pænt badeværelse.

Have og terrasse er orienteret mod sydvest, hvilket sikrer optimale solforhold dagen igennem og smukke aftener på terrassen. Haven er nem at holde og indrettet med gode opholdsarealer til både leg og afslapning.

Ejendommen fremstår præsenterabel udefra med et stilrent udtryk og tilhørende garage, som giver gode opbevarings- og parkeringsmuligheder.

Her får I en moderniseret og indflytningsklar bolig i et af Fredericias meget attraktive villakvarterer.

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: Simon Nissen

Adresse: Capellavænget 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 713-1023
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 21.01.2026



Køkken



Spisestue



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Bryggers

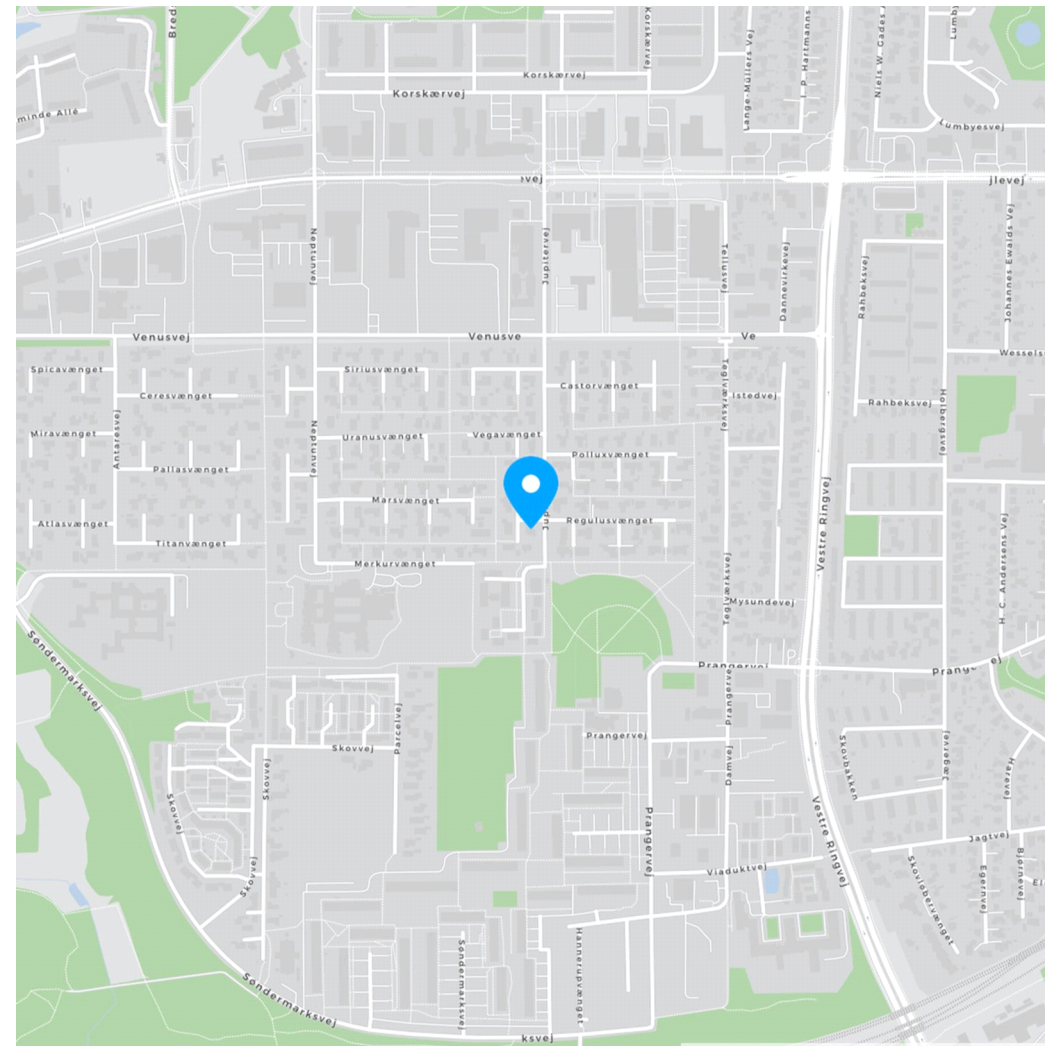
Adresse: Capellavænget 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 713-1023
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 21.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Capellavænget 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 713-1023
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 21.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Fredericia
Matr.nr.: 1 as Fredericia Stadsjorder
BFE-nr.: 56666452
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat, almen vandforsyning
Vej: Se ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1969/1976

Arealer*

Grundareal: 778 m²
Boligareal i alt: 130 m²

Øvrige arealer:
Garage: 24 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut 1 lyst den 15.10.1987 - Lokalplan nr. 86

Planforhold

Lokalplan nr. 368
Kommuneplan V.B.3

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.426.000 kr.
Grundværdi: 680.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.140.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 544.000 kr.

Tilbehør:

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

Ovn mrk. Electrolux
Kogeplade mrk. EICO
Opvaskemaskine mrk. Gorenje (2024)

Emhætte mrk. Silverline (2024)
Køleskab mrk. Blomberg (2024)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Capellavænget 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 713-1023
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 21.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 11.949 Forbrug: 80,29 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers reelle varmekorrigeret forbrug i 2025 udgjorde 8.879,38 kr.

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 og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptstillingen, der endnu ikke er tilgængelige. Vi arbejder løbende på at indhente de relevante oplysninger, og disse vil senest foreligge for køber på tidspunktet for afgivelse af købstilbud.

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.

Antenne

Der gøres opmærksom på, at medlemskab i antenneforeningen er obligatorisk. Det koster 100 kr. årligt, at være aktivt medlem. Hvis køber ønsker at skifte TV-pakke, så er der et gebyr på 599 kr., ellers kan køber overtage sælgers TV-pakke eller selv opsiges den.

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. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan og lokalplan.



Adresse: Capellavænget 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 713-1023
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 21.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.818	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	7.072	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	8.190	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	3.593	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Antenneforening	kr.	100	I alt	kr.	2.224.050
Grundejerforening	kr.	300	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	167			
Ejerudgift i alt 1 år		25.240			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.606 md./ 139.272 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.476 md./ 113.714 år v/25,50%
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 3,5% 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:

20.01.2026
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: Capellavænget 1, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 713-1023
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 21.01.2026

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:

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
Realkredit Danmark/5% Obligationslån	Obligationslån	1.629.000	1.629.000	1.657.050	DKK	5	96.548	27,50	5,59			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Jupiter Formand Jesper Jeppesen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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

Velkommen til RealMæglerne Boligbutikkerne Fredericia

VI SÆLGER BOLIGER - VI SAMLER IKKE PÅ DEM!

Vi er et lokalt og 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 Fredericia 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.