



**REAL**

## Zahngade 29, st., 6000 Kolding

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>70</b>
Kontant	<b>1.195.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>2.262</b>		
Byggeår	<b>1900</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **702-0579**

**RealMæglerne** Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. +45 75568455 / [www.realmaeglerne.dk/kolding](http://www.realmaeglerne.dk/kolding)

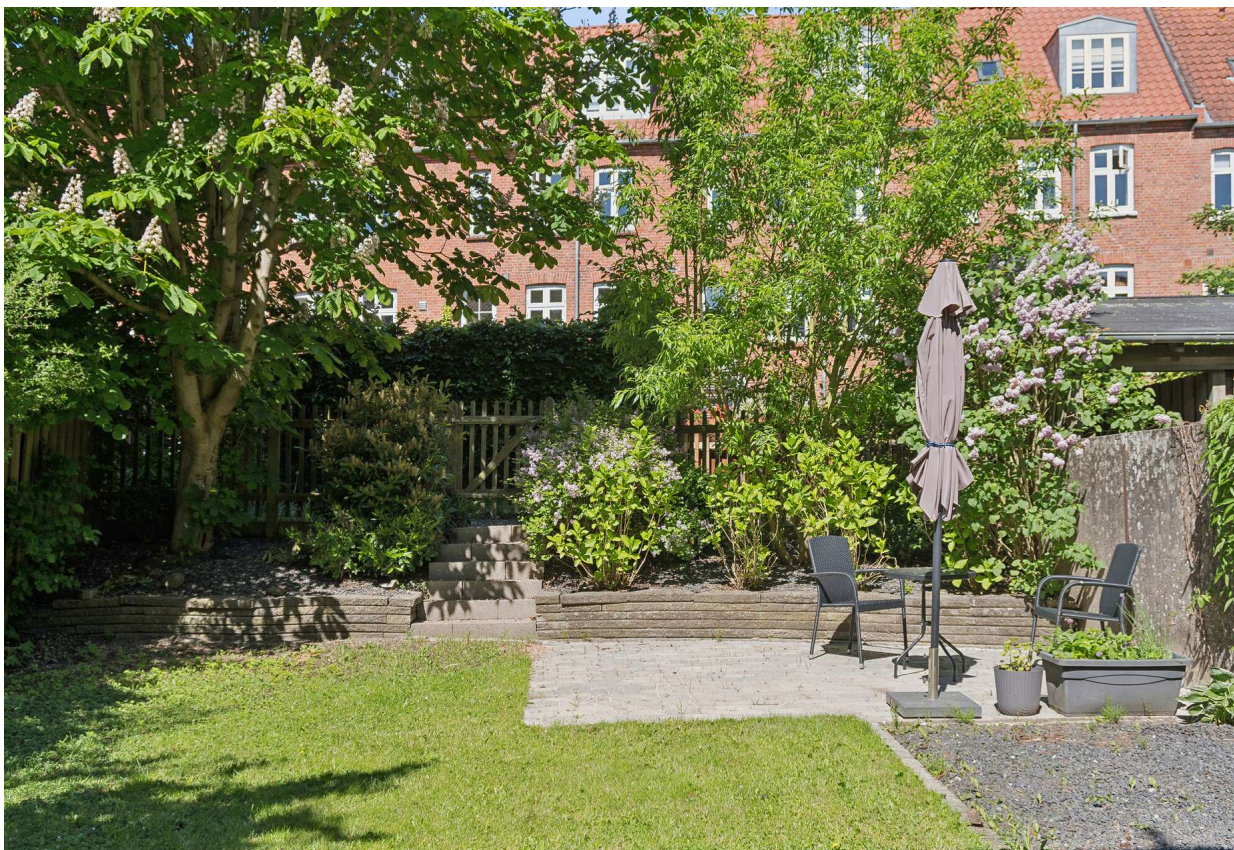
## Salgsopstilling

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: Zahngade 29, st., 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 702-0579  
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 10.06.2026



### Lys og indflytningsklar ejerlejlighed med skøn gårdhave midt i Kolding

Velkommen til en dejlig ejerlejlighed på 70 m<sup>2</sup> i en klassisk ejendom fra 1900, hvor charme og hverdagskomfort går hånd i hånd. Her får du en lys og indflytningsklar bolig med en rar atmosfære og en planløsning, der udnytter pladsen rigtig fint. Boligen er ideel til dig, der ønsker et hjem med både moderne rammer, funktionalitet og en attraktiv beliggenhed centralt i Kolding.

Det fine køkken er indrettet, så du har alt, hvad du skal bruge, og det store vindue giver et skønt lysindfald samt kig til den grønne gårdhave. Den store stue er lejlighedens naturlige samlingspunkt med hele tre store vinduer, der fylder rummet med lys. Her er der god plads til både sofaområde, spisebord og hyggelige sammenkomster, så du nemt kan indrette dig efter dine behov og skabe et personligt hjem.

Planløsningen byder desuden på et fint værelse, samt et pænt badeværelse, der fuldender helheden. Hver eneste kvadratmeter er udnyttet med omtanke, så boligen fremstår både overskuelig og indbydende. Det er en lejlighed, der er lige til at flytte ind i, og som giver dig et behageligt udgangspunkt for en nem hverdag med alt samlet på ét sted.

Udenfor finder du den fineste lille gårdhave med terrasser, planter og en lille græsplæne, som skaber et fredeligt pusterum midt i byen. Her kan du nyde solen, en kop kaffe eller hyggelige stunder i grønne omgivelser. Beliggenheden er helt perfekt med kort afstand til skole, indkøb og alle hverdagens nødvendigheder. En oplagt bolig til dig, der ønsker lys, charme og en central adresse med en skøn atmosfære.

### 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: Zahngade 29, st., 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 702-0579  
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

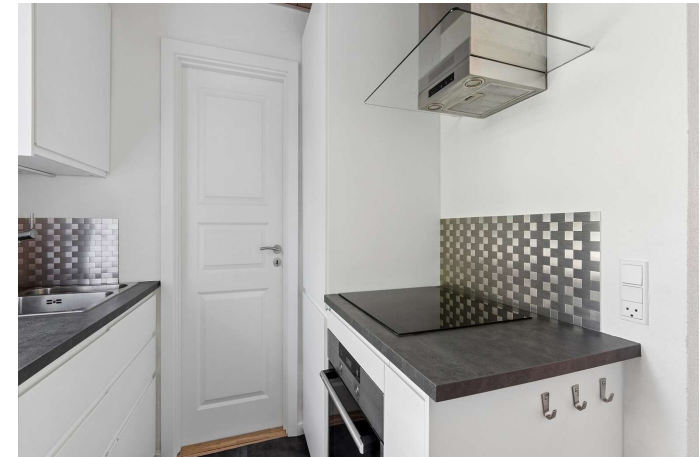
Dato: 10.06.2026



Køkken



Køkken



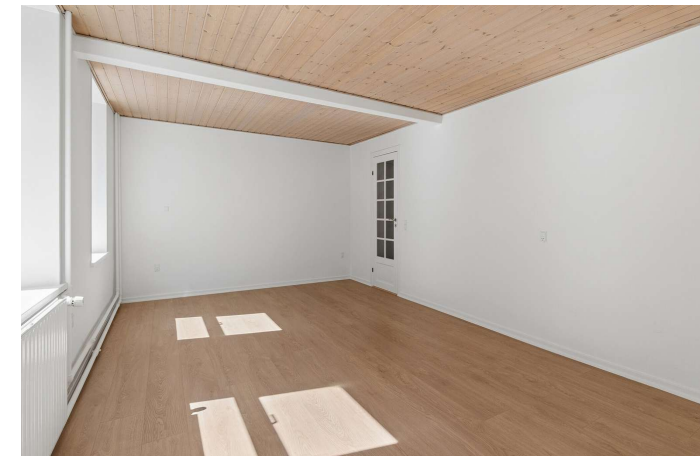
Køkken



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Zahngade 29, st., 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 702-0579  
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 10.06.2026



Badeværelse



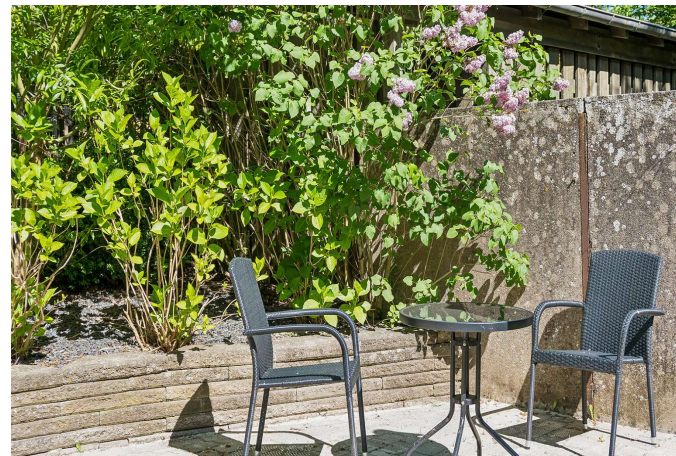
Badeværelse



Værelse



Værelse



Terrasse



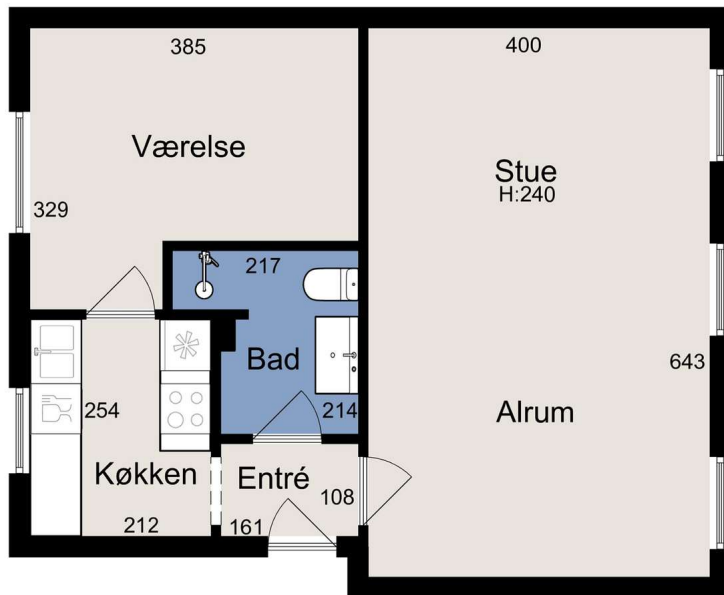
Set fra haven



Adresse: Zahngade 29, st., 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.195.000

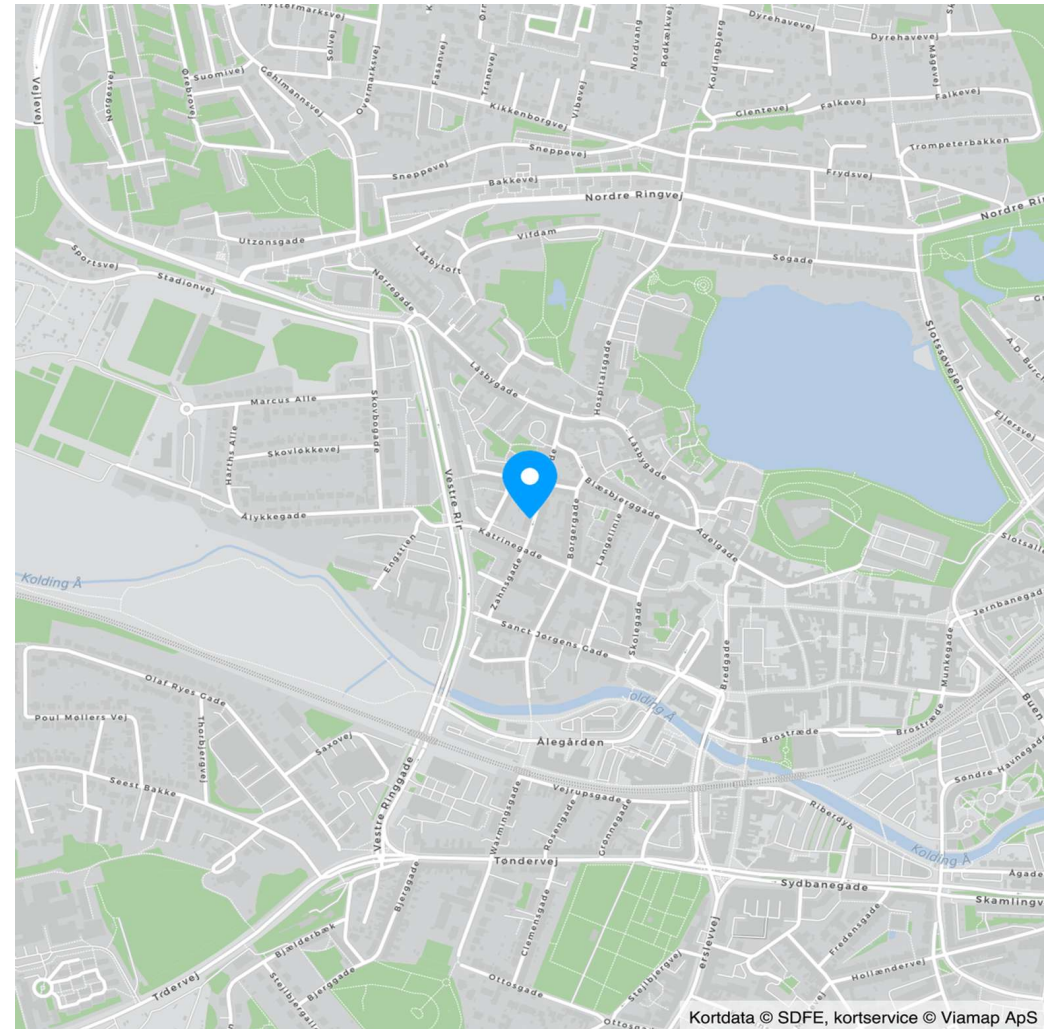
Sagsnr.: 702-0579  
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 10.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viapmap ApS

Adresse: Zahns-gade 29, st., 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 702-0579  
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 10.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	596o Kolding Bygrunde
BFE-nr.:	328585
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	895.000
Grundværdi:	267.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	716.000
Grundlag for grundskyld:	213.600

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	59 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	59 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	70 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* 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: 15.09.1897 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 02.02.1968 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 3: 29.04.1980 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 19.10.1987 - Lokalplan

**Planer**

Kommuneplan 0015-B1 - Konsul Graus Gade-området  
Lokalplan 0015-12 - BOLIGOMRÅDE OMKRING KONSUL GRAUS GADE

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Køle/fryseskab, Emhætte, Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Zahnsge 29, st., 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 702-0579  
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 10.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alka 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 10.200 Forbrug: 1 Enhed

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varainstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales 850 kr. pr. måned i aconto til ejerforeningen.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Zahnsgade 29, st., 6000 Kolding  
 Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 702-0579  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 10.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.652	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	2.371	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Fællesudgift til ejerforeningen	kr.	21.000	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	127	I alt	kr.	1.211.550
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	27.150		

**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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.554 md. / 78.647 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.249 md. / 62.988 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: Zahns-gade 29, st., 6000 Kolding  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 702-0579  
Ejerudgift/md.: kr. 2.262

Dato: 10.06.2026

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. 5: hovedstol kr. 684.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 150.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 30.353

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 32 / 100  
Tinglyst: 32 / 100  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Fællesfaciliteter**

Have

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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 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.

**Bevaringsværdi:**

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 4.

**Planforhold:**

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

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.