

Golfsvinget 6, 7000 Fredericia

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**180**
Kontant	**3.195.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**2.478**	Grund m^2	**1.012**
Byggeår/ombygget	**1996/2004**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **713-1103**

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia / Tlf. +45 88442070 / www.realmaeglerne.dk/fredericia

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

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: Golfsvinget 6, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1103
Ejerudgift/md.: kr. 2.478

Dato: 16.11.2026



Velkommen til Golfsvinget 6 – en stor og rummelig villa på hele 180 m², beliggende på et lukket vænge i et attraktivt og familievenligt område.

Her får I en bolig, der kombinerer masser af plads med en skøn og stor, lukket have, hvor hele familien kan nyde udelivet.

Boligen byder på 4 gode og rummelige værelser, der giver plads til både børn og voksne samt mulighed for hjemmekontor eller gæsteværelse. Med 2 badeværelser er der samtidig en funktionel indretning, der passer perfekt til den travle hverdag i en børnefamilie. Samtidig får man en stor og rummelige nedsænket stue med plads til hele familien.

Et af boligens store aktiver er det store aktivitetsrum, som giver familien et ekstra rum til leg, gaming, hobbyer, træning eller hyggelige fælles stunder. I direkte tilknytning til aktivitetsrummet findes et walk-in closet, som giver gode muligheder for opbevaring.

Udenfor venter en stor og helt lukket have, som giver masser af plads til både leg, boldspil, trampolin, hyggelige sommerdage og afslapning. Haven er et oplagt samlingspunkt for hele familien og giver samtidig en dejlig følelse af privatliv og tryghed. Her kan børnene lege frit, mens de voksne nyder de grønne omgivelser.

Til ejendommen hører desuden en stor garage med elport samt et tilstødende depotrum, som giver rigelig plads til bil, cykler, værktøj, fritidsudstyr og familiens øvrige opbevaringsbehov.

Beliggenheden på et lukket vænge gør ejendommen særligt attraktiv for børnefamilien, da omgivelserne er rolige og trygge. Samtidig er området attraktivt med golfbanen lige i nærheden, hvilket giver gode muligheder for både fritidsaktiviteter og naturoplevelser.

Kontakt din lokale RealMæglerne BoligButikken Fredericia på tlf.nr. 88 44 20 70 for en fremvisning af denne skønne ejendom.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

Adresse: Golfsvinget 6, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1103
Ejerudgift/md.: kr. 2.478

Dato: 16.11.2026



Køkken



Spisestue



Stue



Bryggers



Bryggers



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

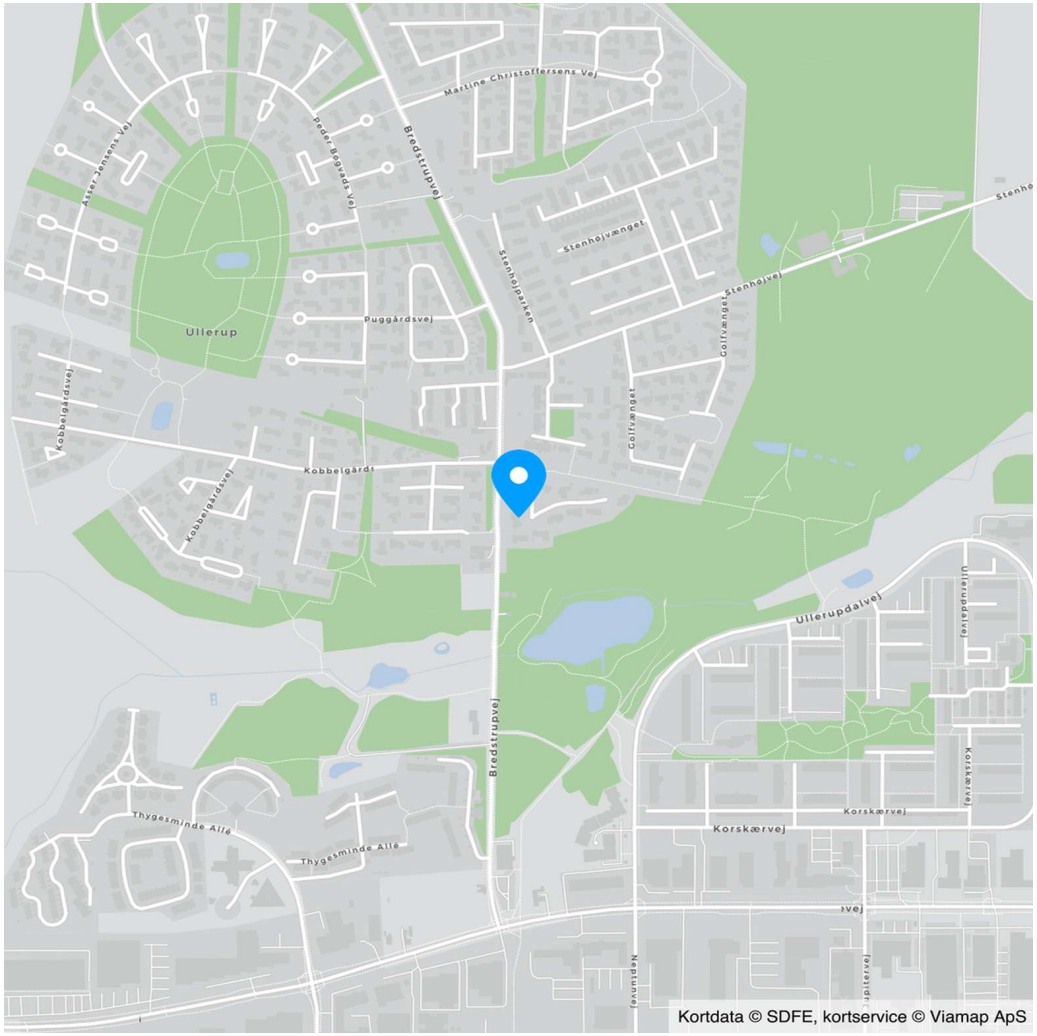
Adresse: Golfsvinget 6, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1103
Ejerudgift/md.: kr. 2.478

Dato: 16.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

Adresse: Golfsvinget 6, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1103
Ejerudgift/md.: kr. 2.478

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Fredericia
Matr.nr.:	301 Fredericia Kobbeljorder
BFE-nr.:	7892611
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1996/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.996.000
Grundværdi:	826.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.396.800
Grundlag for grundskyld:	660.800

Arealer**

Grundareal:	1.012 m^2
Boligareal i alt:	180 m^2
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	16 m^2
Indbygget carport:	36 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: 18.08.1995 - Lokalplan nr. 140
- Nr. 2: 15.02.1996 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv fjernvarme/anlæg mv, Indeholder bestemmelser om salg, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 3: 14.03.1996 - anm byrder Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer
Kommuneplan V.B.8 - Boligområde, Ullerup-området
Lokalplan LP140 - Boligområde ved Bredstrupvej

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

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 Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

Adresse: Golfsvinget 6, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1103
Ejerudgift/md.: kr. 2.478

Dato: 16.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.800 Forbrug: 59,35 GJ fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling
Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, 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.

Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Fredericia
CVR-nr. 39377225
Danmarksgade 38, st / 7000 Fredericia
Tlf. +4588442070 / 7000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/fredericia

Adresse: Golfsvinget 6, 7000 Fredericia
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 713-1103
Ejerudgift/md.: kr. 2.478

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.224
Grundskyld	kr.	8.590
Renovation (anslået)	kr.	3.592
Grundejerforening	kr.	700
Rottebekæmpelse	kr.	214
Husforsikring	kr.	4.420
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.740

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Omkostning til købers rådgiver, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	3.223.550

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.944 md. / 215.331 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.385 md. / 172.616 år v/26,38 %
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

Adresse: Golfsvinget 6, 7000 Fredericia Kontantpris: kr. 3.195.000	Sagsnr.: 713-1103 Ejerudgift/md.: kr. 2.478	Dato: 16.11.2026

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: Nr. 4: hovedstol kr. 1.450.000 Nr. 5: hovedstol kr. 217.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Golfsvinget
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: 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.

Vi glæder os til at møde dig.