

REAL



Heisesvej 29, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	177
Kontant	3.395.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.020	Grund m ²	936
Byggeår/ombygget	1991/2003	Energimærke	C

Sagsnr. **701-7821**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

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

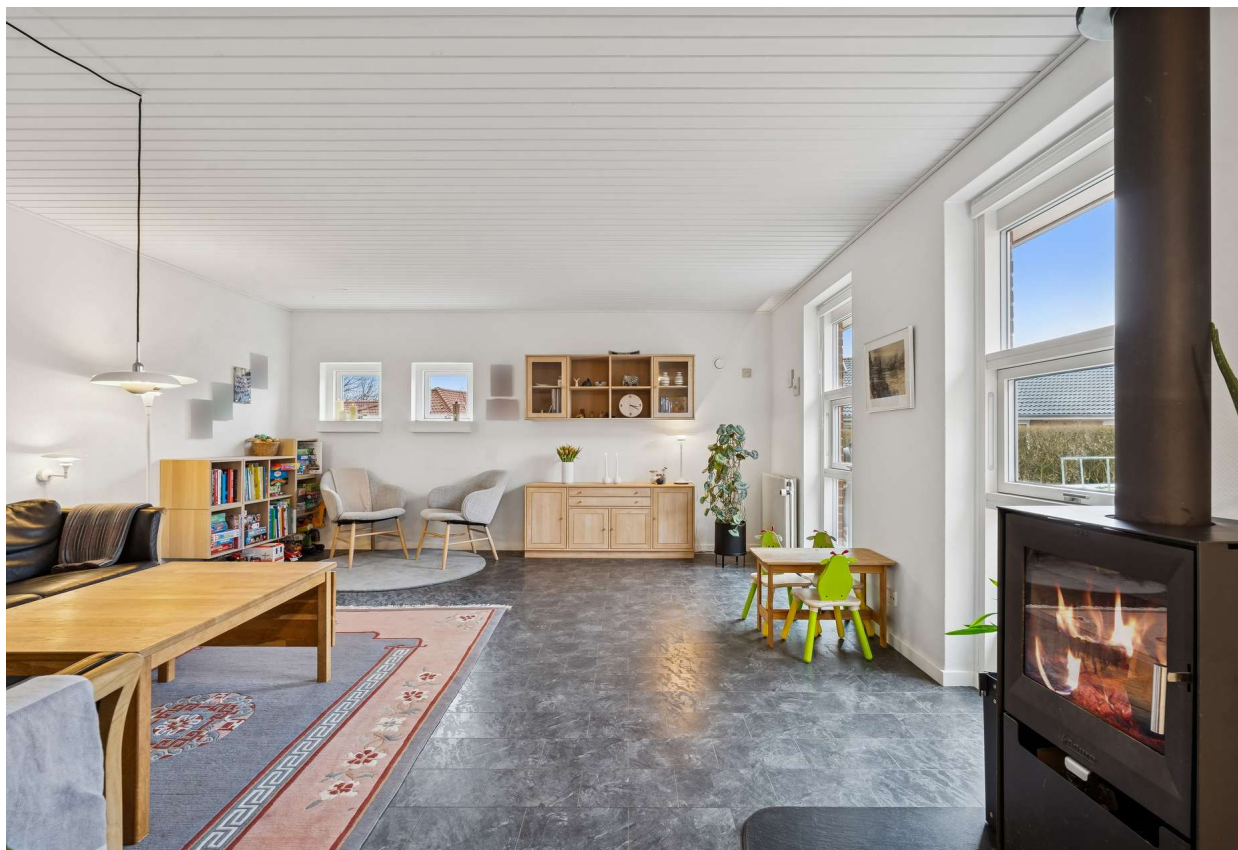
Salgsopstilling

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: Heisesvej 29, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 701-7821
Ejerudgift/md.: kr. 3.020

Dato: 10.04.2026



Fantastisk beliggenhed i populære Vinding

Denne villa er skønt beliggende i et attraktivt og roligt villakvarter i Vinding, hvor legepladsen ligger som nærmeste nabo, og naturen starter lige uden for døren. Beliggenheden på et lukket, børnevenligt vænge skaber trygge rammer for familielivet, og hele området er gennemtænkt med anlagte stisystemer og cykelstier, der giver nem og sikker adgang til skole, idrætsfaciliteter, børnepasning, legepladser og dagligvareindkøb.

Boligen byder på en god planløsning med mange kvadratmeter, som giver masser af plads til både hverdag og fritid. Køkken/alrummet er boligens samlingsrum. Her er plads til madlavning og barstole ved køkkenøen. Stuen er hyggelig indrettet og med udsigt til den skønne terrasse.

Med boligens fem værelser, er der mulighed for at indrette sig fleksibelt, uanset om behovet er børneværelser, hjemmekontor eller ekstra opholdsrum. Villaens renoverede badeværelse og bryggers fremstår moderne og indbydende. Den separate forældredreafdeling bidrager med ekstra privatliv og understreger boligens familievenlige indretning.

Udenfor findes en god stor græsplæne, hvor sommeren kan nydes i fulde drag, og med både carport og garage, kan bilerne holdes fri for frost om vinteren. Her får man virkelig en bolig, der har plads til hele familien. Samtidig er beliggenheden særdeles attraktiv med nem adgang til Vejle centrum og motorvejsnettet, hvilket gør boligen ideel for pendlere, der ikke vil gå på kompromis med rolige omgivelser og nærhed til naturen.

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: Laura Egholm Andersen



Adresse: Heisesvej 29, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 701-7821
Ejerudgift/md.: kr. 3.020

Dato: 10.04.2026



Adresse: Heisesvej 29, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 701-7821
Ejerudgift/md.: kr. 3.020

Dato: 10.04.2026





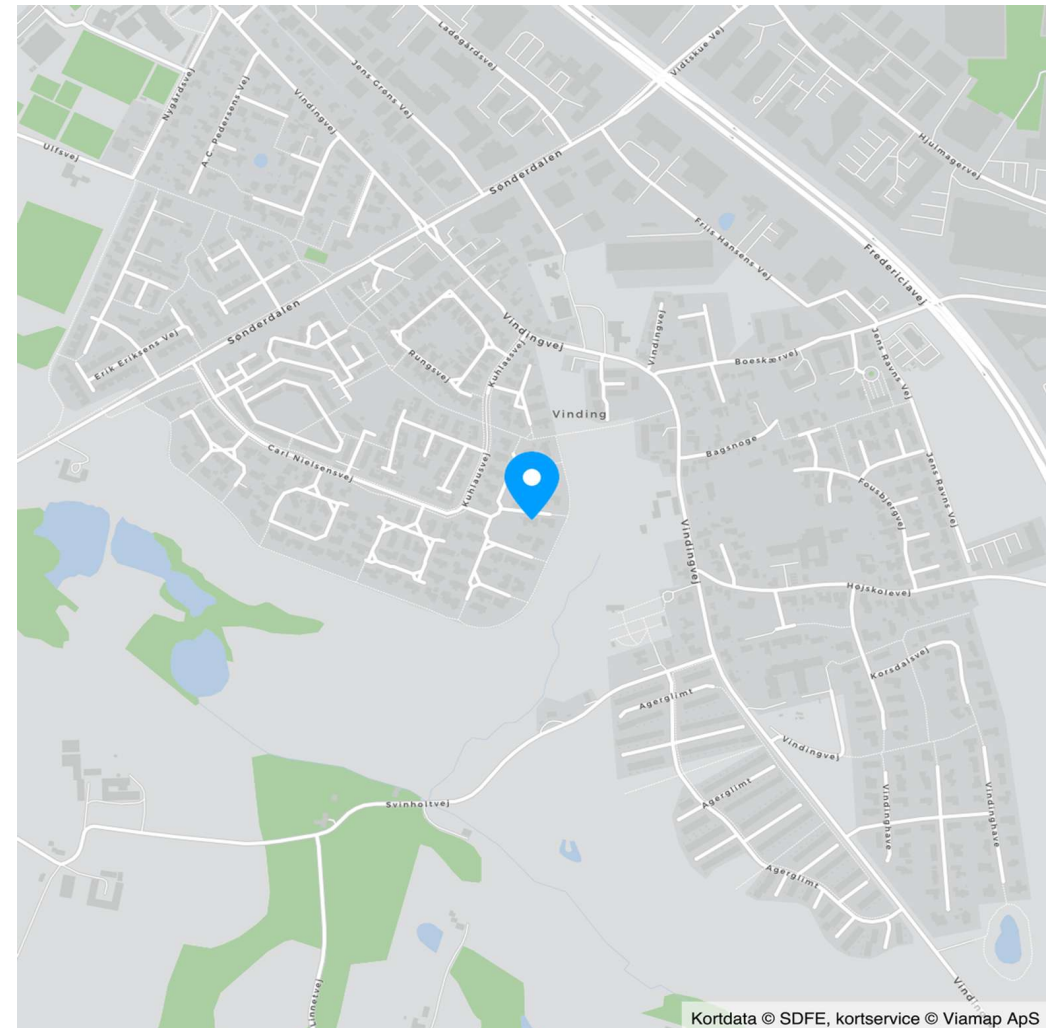
Adresse: Heisesvej 29, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 701-7821
Ejerudgift/md.: kr. 3.020

Dato: 10.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Heisesvej 29, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 701-7821
Ejerudgift/md.: kr. 3.020

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 5aæ Vinding By, Vinding
BFE-nr.: 4405807
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1991/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.493.000
Grundværdi: 1.328.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.794.400
Grundlag for grundskyld: 1.062.400

Arealer**

Grundareal: 936 m²
Boligareal i alt: 177 m²
Øvrige arealer:
Indbygget carport: 45 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: 05.11.1981 - Lokalplan nr. 37
- Nr. 2: 28.10.1986 - Dok om rammebestemmelser mv
- Nr. 3: 10.09.1987 - Dok om detailbestemmelser for fritliggende parcelhuse mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan 1.2.B.3 - Boligområde ved Sønderdalen og Vindingvej i Vejle
Lokalplan 37 - Boligområde Sønderdalen, Vindingvej, Carl Nielsens Vej m.fl., Vinding

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Blomberg), Komfur (AEG), Ovn (Constructa), Køleskab (Elektronic)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Heisesvej 29, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 701-7821
Ejerudgift/md.: kr. 3.020

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bauta 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.907 Forbrug: 13.209 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 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 C



Adresse: Heisesvej 29, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 701-7821
 Ejerudgift/md.: kr. 3.020

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.251	Kontantpris	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	11.155	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation	kr.	3.966	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.012
Skorstensfejning	kr.	684	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	1.600	I alt	kr.	3.433.762
Rottebekæmpelse	kr.	133	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	4.445			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	36.235		

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.584 md. / 223.009 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.187 md. / 182.243 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Heisesvej 29, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 701-7821
Ejerudgift/md.: kr. 3.020

Dato: 10.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Sønderdalens Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

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.

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.

Privat fællesvej

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende på privat fællesvej. I den forbindelse kan der forekomme ekstraordinære omkostninger til vedligeholdelse og renovering af vej.

Planforhold

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

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Kirkebyggelinjer.

Tinglyste hæftelser:

Pantebrev lyst stort kr. 1.500.000 jf. tingbogsattest pr. d. 09.01.2026

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 476.000 jf. tingbogsattest pr. d. 09.01.2026

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 230.000 jf. tingbogsattest pr. d. 09.01.2026

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 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.