



REAL

Kirsebærvej 12, 7100 Vejle

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	102
Kontant	2.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.386	Grund m ²	606
Byggeår	1958	Energimærke	D

Sagsnr. **701-9189**

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: Kirsebærvej 12, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9189
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 12.10.2026



Moderniseret etplansvilla i eftertragtede Mølholm

På Kirsebærvej 12 i Mølholm – ligger en utrolig flot, veludnyttet og gen-nemmoderniseret etplansvilla. Huset præsenterer sig udvendigt i sin op-rindelige og charmerende rødstensarkitektur, men når I træder indenfor, mødes I af et forvandlet, lyst og moderne hjem. Selvom boligen tilgodeser familien med sine overskuelige og veldisponerede 102 kvadratmeter, føles rummene luftige takket være de lyse omgivelser, de gennemtænkte løsnin-ger og lofterne, der går mod kip i opholdsmiljøet.

Beliggenheden på Kirsebærvej i Mølholm sikre en attraktiv adresse for både børnefamilier og par. Mølholm er kendt for sine trygge rammer, et stærkt lokalsamfund samt kort afstand til Mølholm Skole, daginstitutioner og ind-købsmuligheder. Samtidig bor I tæt på både Vejles midtby, hvilket giver jer den perfekte kombination af rolige omgivelser og nem adgang til byens tilbud.

Husets absolutte hjerte er det fantastiske køkken-alrum og stue, der ligger i et åbent og naturligt rumforløb. Det eksklusive køkken er udført i et stilrent design med elegante grå elementer, mørke bordplader og en praktisk kogeø, hvor man kan samles om madlavningen. Rummet prydes af lyse gulve og akustikvenlige troldtektlofter med indbyggede spots, som sikrer et behageligt indeklima og god akustik. Det store opholdsareal giver plads til både spisebord og et hyggeligt sofaarrangement, og fra stuen er der via et stort glasparti direkte udgang til terrassen.

På trods af husets kompakte ydre udnytter planløsningen hver eneste kva-dratmeter til fulde og byder på hele tre gode, reelle værelser samt en lys entré og fordelingsgang. Soveværelset er indrettet med indbyggede skabe. Hertil kommer et lækkert og moderne badeværelse, som er beklædt med store sandfarvede klinker og udstyret med et stilrent sort væghængt toilet, mørkt armatur, bruseniche samt integreret vaskesøjle.

Udendørs venter en have med plads til både børneleg og afslapning.

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: Victor Mielche Zinck

Adresse: Kirsebærvej 12, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9189
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 12.10.2026



Adresse: Kirsebærvej 12, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9189
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 12.10.2026



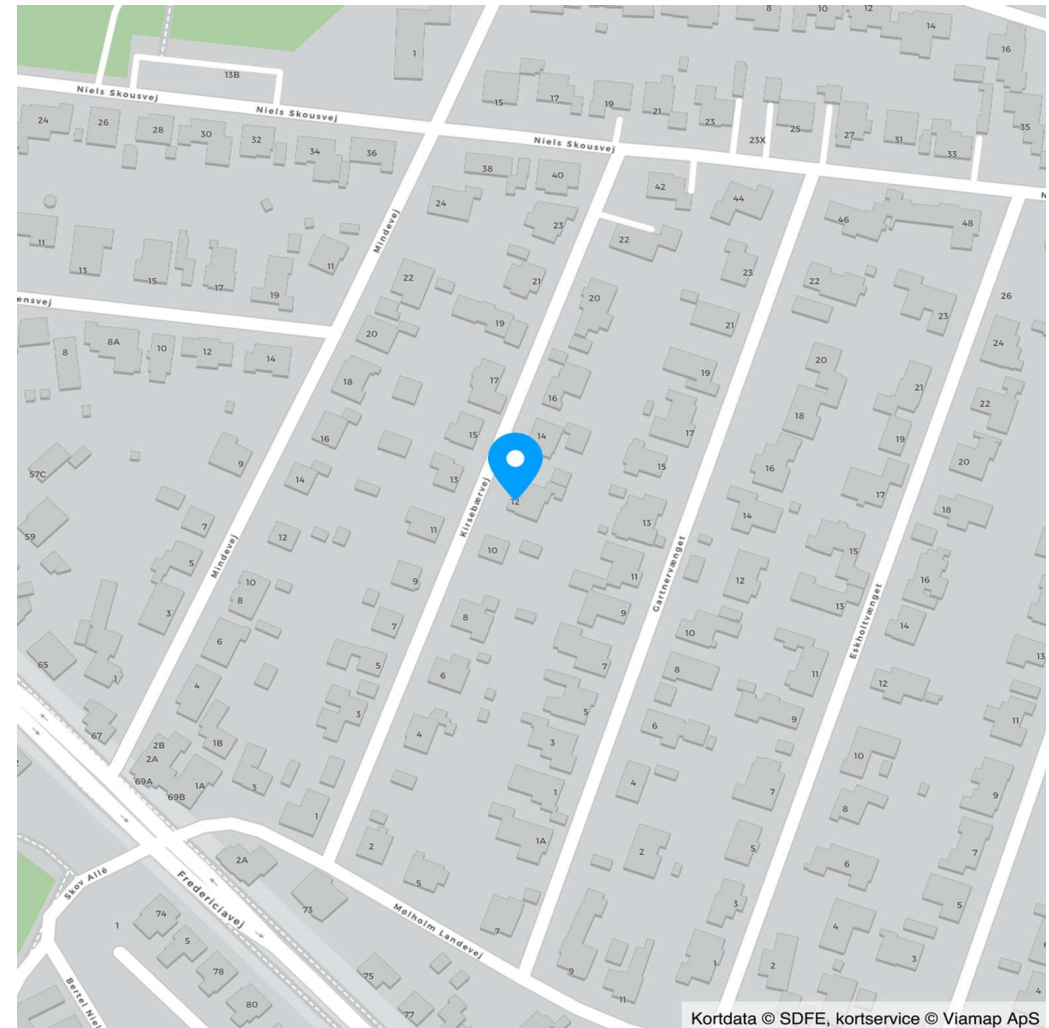
Adresse: Kirsebærvej 12, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9189
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 12.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kirsebærvej 12, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9189
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 12.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 20gf Vinding By, Mølholm
BFE-nr.: 4408048
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.954.000
Grundværdi: 1.381.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.563.200
Grundlag for grundskyld: 1.104.800

Arealer**

Grundareal: 606 m²
Boligareal i alt: 102 m²
Øvrige arealer:
Carport: 23 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: 17.09.1943 - Byplanvedtægt 52_C_782
- Nr. 2: 29.11.1966 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv,
Om resp se akt

Planer

Kommuneplan 1.2.B.1 - Boligområde ved Fredericiavej i Vejle
Lokalplan Byp-1 - Boligområde ved Fredericiavej, Niels Skousvej, Ibæk
Strandvej m.fl., Vinding

Tilbehør:

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

Kogeplade (Siemens, med indbygget emhætte), Ovn (Siemens), Kombiovn (Siemens), Køleskab (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kirsebærvej 12, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9189
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 12.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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.: 13.034 Forbrug: 22 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme

Supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 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"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Kirsebærvej 12, 7100 Vejle
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9189
 Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 12.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	7.972	Kontantpris	kr. 2.495.000
Grundskyld	kr.	11.600	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 16.850
Renovation	kr.	3.966	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 7.646
Rottebekæmpelse	kr.	97	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø- bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek- niske., anslået	kr. 7.500
Husforsikring, Anslået	kr.	5.000	I alt	kr. 2.526.996
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgif- ter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.635		

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.674 md. / 176.085 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.803 md. / 141.633 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 kon-
verterbart obligationslån med fast rente på 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste her-
under. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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. Gennem-
snitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.01.2026 - 30.06.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Kirsebærvej 12, 7100 Vejle
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9189
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 12.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.247.000
Nr. 4: hovedstol kr. 295.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommune- plan, lokalplan, varmeplan og spildevandsplan.

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 tids- punktet for afgivelse af købstilbud.

Bygge og beskyttelseslinjer

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

Afvielser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold, idet stålskur ikke er anført i BBR.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. Eventuelle afvielser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Øvrige forhold

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beliggende i et område hvor der er regi- streret drikkevandsinteresse og forsyningsforbud mod el.

Områdeklassificeret forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, 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

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.