



REAL

Helletvej 1C, Grønnebæk, 6630 Rødding

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	242
Kontant	3.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.760	Grund m ²	9.603
Byggeår	1907	Energimærke	C

Sagsnr. **7261497**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / www.realmaeglerne.dk/6100

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: Helletvej 1C, Grønnebæk, 6630 Rødding
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261497
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 29.09.2026



Nedlagt landejendom i særklasse – med imponerende udbygninger og fuldstændig ro

På Helletvej 1C, smukt beliggende mellem Jels og Rødding, finder I en helt særlig nedlagt landejendom, hvor bolig, udbygninger og natur går op i en højere enhed.

Ejendommen er oprindeligt opført i 1907, men boligdelen på hele 242 m² er gennemrenoveret og fremstår i dag moderne, indbydende og i en virkelig flot stil. Her er netop lagt nyt tag, vinduerne er af nyere dato, og indvendigt går blandt andet akustiklofter og sildebensgulve igen og skaber en flot sammenhæng gennem huset.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det store køkken-alrum med masser af plads til både hverdag og gæster. Herfra er der en skøn forbindelse til de øvrige opholdsrum, og generelt opleves boligen både lys, rummelig og gennemtænkt. I stueplan findes desuden en flot forældreafdeling med to badeværelser, mens førstesalen rummer en separat afdeling med tre gode værelser.

Udbygningerne er noget helt særligt. Her får I et stort og meget flot indrettet værksted, en imponerende garage, flere disponible rum, tre stald-afsnit, en stemningsfuld slyngelstue samt et stort lofttrum ovenpå. Det hele fremstår utrolig anvendeligt og med en kvalitet, der matcher resten af ejendommen. Der er samtidig rigtig gode forhold til dyrehold, og i dag er der både æsler og høns på ejendommen.

Dertil kommer en nyere renoveret, separat lejlighed med to fine værelser, badeværelse, tekøkken og fælles opholdsrum, som giver ejendommen endnu flere muligheder.

Ejendommen ligger helt privat omgivet af åbne marker, store græsarealer og smuk natur. Her får man ro, luft og lange kig over landskabet – samtidig med en bolig og nogle udbygninger, der fremstår langt ud over det sædvanlige.

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: Lasse Erbs

Adresse: Helletvej 1C, Grønnebæk, 6630 Rødding
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261497
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 29.09.2026



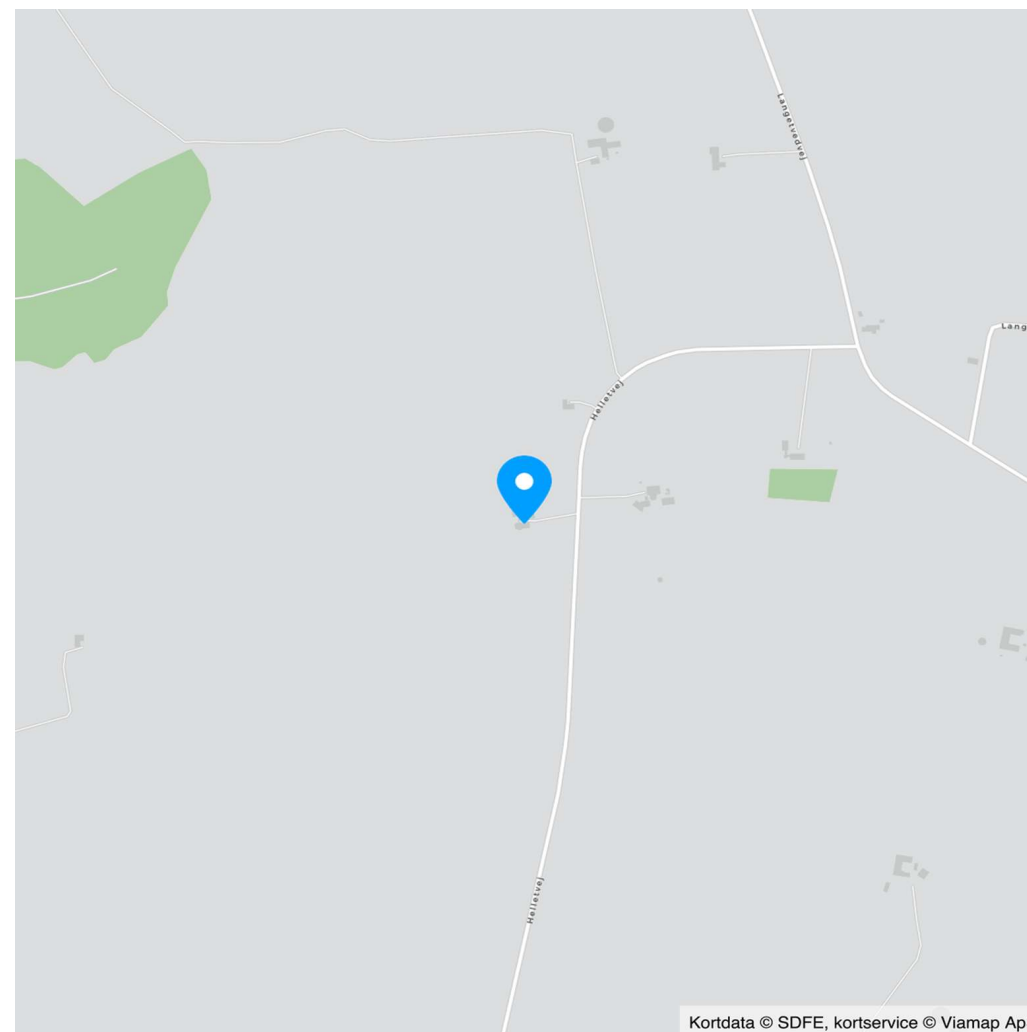
Adresse: Helletvej 1C, Grønnebæk, 6630 Rødding
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261497
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 29.09.2026



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Helletvej 1C, Grønnebæk, 6630 Rødding
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261497
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 29.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Vejen
Matr.nr.: 3 Grønnebæk, Jels
BFE-nr.: 5184826
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1907

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.536.000
Grundværdi: 301.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.228.800
Grundlag for grundskyld: 240.800

Arealer**

Grundareal: 9.603 m²
Boligareal i alt: 242 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 368 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: 20.11.1972 - Dok om husdyrbrug mv

Planer

Ingen

Anvendelsesbegrænsninger

Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Olietank: Ja

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.



Adresse: Helletvej 1C, Grønnebæk, 6630 Rødding
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261497
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 29.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.300 Forbrug: 5 ton
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Træpiller og fastbrændselsfyr
Ejendommens primære varmekilde: Træpiller og fastbrændselsfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Helletvej 1C, Grønnebæk, 6630 Rødding
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261497
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 29.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.267	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	2.167	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	100	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejer ansl.	kr.	800	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Husforsikring ansl.	kr.	8.000	I alt	kr.	3.532.850
Renovation ansl.	kr.	3.785			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 21.119			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.735 md. / 236.818 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.750 md. / 188.998 år v/26,86 %

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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 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 ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Helletvej 1C, Grønnebæk, 6630 Rødding
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261497
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 29.09.2026

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 hvilede 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. 2: hovedstol kr. 1.292.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsoptilling i forbindelse med overvejelse af købet, ikke er målfast og alene er vejledende. Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom herpå og kan derfor ikke rette krav mod sælger eller ejendomsmægler i den henseende.

Andre forhold af væsentlig betydning

Brændeovn/pejseindsat

Køber gøres bekendt med, at der med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 7 er udstedt en bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom. I medfør af denne bekendtgørelse skal brændeovne og pejseindsatser produceret før 1. januar 2003 udskiftes eller nedlægges, såfremt der tinglyses skøde den 1. august 2021 eller senere. Der er dog visse undtagelser hertil. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk. Køber skal i forbindelse med tinglysning af skøde fra den 1. august 2021 oplyse, hvorvidt der er en brændeovn/pejseindsats i ejendommen eller ej. Hvis der er en brændeovn/pejseindsats, skal der herefter oplyses, om den er produceret før eller efter 1. januar 2003. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den, og indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Såfremt produktionsåret på brændeovnen ikke kendes, skal køber senest 6 måneder efter overtagelse af ejendommen indsende ansøgning med dokumentation til Miljøstyrelsen, således disse kan træffe afgørelse om produktionsåret. I forlængelse af ovenstående oplyser sælger efter bedste skøn, at fabrikationstidspunktet for den i ejendommen installerede brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber accepterer ovenstående, og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.

Efterregulering af ejendomsskatter

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk.

Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Plantegning

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

“DANMARKS BEDSTE EJENDOMSMÆGLER PÅ DE SOCIALE MEDIER 2024 & 2025”

Kåret af mæglerakademiet



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Haderslev, Vojens & Christiansfeld - byens innovative mægler. Vi tror på, at bag alle gode boligsalg ligger der et præcist arbejde, som er vidt forskelligt fra bolighandel til bolighandel. Der er ingen huse, der er ens og derfor mener vi heller ikke, at et standardforløb klæder salget af et kommende og et forhenværende hjem. For os er alle opgaver lige vigtige, om det er en prisvenlig ejendom på landet eller liebhaveri ved vandet. Når du ønsker at sælge din bolig, er dit valg af ejendomsmægler helt afgørende for, at salgsprocessen bliver en god oplevelse for dig - og vi tror på at et stort lokalkendskab har en enorm betydning for en god og glidningsfri proces. Et godt og fejlfrit salg - til den rigtige pris - så hurtigt som muligt.