



REAL

Nordvangen 41, 7173 Vonge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	151
Kontantpris	1.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.276	Grund m2	891
Byggear	1980	Energimærke	C

Sagsnr. **714-2236**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. 75727444 / www.realmaeglerne.dk/jelling

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nordvangen 41, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2236
Ejerudgift/md.: kr. 1.276

Dato: 16.01.2026



Beskrivelse:

Nordvangen 41 i Vonge byder på en moderne og familieorienteret bolig i den populære funkisstil, placeret på en stille villavej i et attraktivt og trygt lokalmiljø. Huset er opført i 1980, men fremstår i dag opdateret og velholdt med en gennemtænkt indretning, hvor funktionalitet og komfort går hånd i hånd.

Planløsningen er særligt velegnet til børnefamilier, da værelsesafdelingen ligger samlet i den ene fløj. Her finder man et lyst forældresoveværelse, tre gode børneværelser og et badeværelse, som sammen danner en rolig og afskærmet privat del af huset. Fra gangen er der direkte adgang til værelserne, hvilket skaber en naturlig sammenhæng og nem hverdagslogistik.

Boligens centrale samlingspunkt er det store og indbydende køkken-alrum, der ligger i åben forbindelse med opholdsstuen. Her er der plads til både madlavning, fælles måltider og hyggelige stunder med familien, og de store vinduespartier inviterer lyset ind og skaber en behagelig atmosfære gennem hele dagen.

I forlængelse af opholdsområdet finder man en entré med god plads, et gæstetoilet. Derudover rummer boligen et alsidigt hobbyrum, som kan anvendes til værksted, kreativt rum, eller endda et mindre liberalt erhverv hvor man har egen indgang. Derudover har man et praktisk bryggers med direkte indgang, hvilket gør det let at håndtere hverdagens praktiske opgaver

Udenfor venter en privat og ugeneret terrasse, placeret smukt mellem husets tre længer og med direkte adgang fra køkken-alrummet. Terrassen fungerer som en naturlig forlængelse af hjemmet og er perfekt til både afslappende eftermiddage og hyggelige grillmiddage. En del af terrassen er overdækket, så udelivet kan nydes i al slags vejr. Den omkringliggende have er enkelt anlagt og nem at holde, så man får en grøn ramme omkring huset uden et stort vedligeholdelseskrav.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Toxværd Søndergaard



Adresse: Nordvangen 41, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2236
Ejerudgift/md.: kr. 1.276

Dato: 16.01.2026

Beliggenheden i Vonge gør hverdagen enkel og overskuelig. Landsbyen er kendt for sit stærke fællesskab og byder på både skole, indkøbsmuligheder, idrætsfaciliteter og et aktivt foreningsliv. Her bor man tæt på naturen og samtidig i kort afstand til motorvejen, hvilket giver hurtig adgang til Vejle, Billund, Kolding, Horsens, Herning og Aarhus. For børnefamilier er dette en oplagt placering, hvor man har alt, hvad man skal bruge, inden for overskuelig rækkevidde.

Nordvangen 41 er derfor et ideelt hjem for jer, der søger moderne rammer, en praktisk planløsning og et uderum, der indbyder til ro og nærvær – alt sammen i et attraktivt og imødekommende lokalmiljø.

Adresse: Nordvangen 41, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2236
Ejerudgift/md.: kr. 1.276

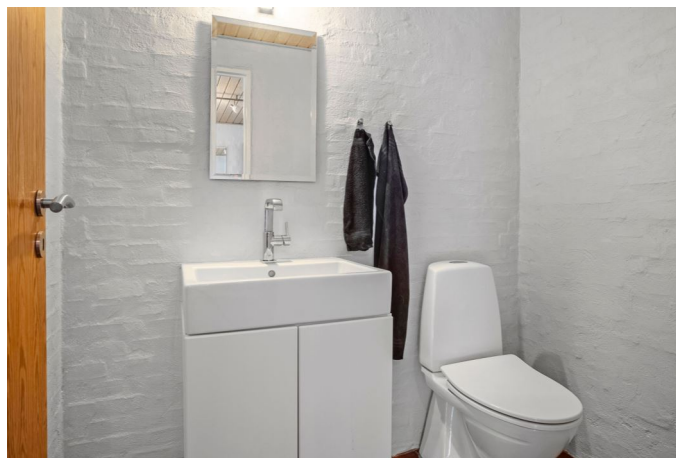
Dato: 16.01.2026



Adresse: Nordvangen 41, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2236
Ejerudgift/md.: kr. 1.276

Dato: 16.01.2026



REAL



Adresse: Nordvangen 41, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2236
Ejerudgift/md.: kr. 1.276

Dato: 16.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	3 ed Vonge By, Ø. Nykirke
BFE-nr.:	4355612
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Vonge Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1980

Arealer*

Grundareal:	891 m ²
Boligareal i alt:	151 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	29 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 17.11.1975 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder bestemmelser
om salg

Kommuneplan 2021-2033

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.246.000 kr.
Grundværdi:	317.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	996.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	253.600 kr.

Tilbehør:

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

Siemens ovn
Gram køleskab
AEG komfur
Bosch opvaskemaskine
Emhætte Gram

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nordvangen 41, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2236
Ejerudgift/md.: kr. 1.276

Dato: 16.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen af betydning for ejendommen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.955 Forbrug: 1.641,80 m3
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers oplyste årlige varmekonsum i perioden 01.10.24 - 30.09.25: 1617 m3

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsoptillingen, 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat 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.

Olietank

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløjfet olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Planforhold

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



Adresse: Nordvangen 41, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2236
Ejerudgift/md.: kr. 1.276

Dato: 16.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.084	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	2.663	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Husforsikring	kr.	3.986	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	3.461	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	117	I alt	kr.	1.419.250
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		15.310			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.416 md./ 88.986 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.171 md./ 74.054 år v/23,30%
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 3,5% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån:

16.01.2026

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: 1/2 - 1/8

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: Nordvangen 41, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2236
Ejerudgift/md.: kr. 1.276

Dato: 16.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/2% Obligationslån	Obligationslån	449.713	449.713	435.202	DKK	2	49.121	10,75	3,39	35.989		Nej	
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	134.647	135.426	137.118	DKK	2,45	10.943	17,50	3,64			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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 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.