

REAL



Augustvænget 52, Bramdrupdam, 6000 Kolding

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	141
Kontant	2.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.248	Grund m ²	627
Byggeår	1988	Energimærke	C

Sagsnr. **702-0584**

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. +45 75568455 / www.realmaeglerne.dk/kolding

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: Augustvænget 52, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 702-0584
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 28.07.2026



Indflytningsklar familievilla med god planløsning i attraktive Bramdrupdam

Velkommen til en indflytningsklar villa på 141 m², hvor planløsningen er gennemtænkt til den moderne familie. Huset er opført i 1988 og byder på en dejlig rummelig atmosfære med et stort køkken-almrum som hjemmets naturlige samlingspunkt. Her er der god plads til både hverdagens måltider, lektielæsning og hyggelige stunder omkring spisebordet, mens den åbne forbindelse til den store stue skaber en lys og indbydende ramme om familielivet.

Stuen imponerer med sin gode plads og de mange indretningsmuligheder, og både stue og spisestue har direkte adgang til den store terrasse, så inde- og udeliv bindes smukt sammen. Køkkenet fremstår moderne og funktionelt, og boligen er indrettet med en oplagt forældreafdeling i den ene ende, hvor soveværelse og badeværelse giver ro og privatliv. I den modsatte ende ligger børneafdelingen med tre gode værelser samt endnu et badeværelse, hvilket gør hjemmet særdeles velegnet til familien, hvor værelserne også kan anvendes som kontor, gæsteværelse eller hobbyrum.

Derudover får du et praktisk bryggers med god opbevaringsplads, som gør hverdagen lettere og bidrager til boligens funktionelle udtryk. Desuden er boligen udstyret med et Genvex-ventilationssystem, som sikrer et optimalt indeklima. Udenfor venter en stor, nem have med masser af plads til leg, afslapning og udeliv, samt en dejlig overdækket træterrasse, hvor sommeraftenerne kan nydes i fulde drag. Den store carport med direkte adgang til huset giver en bekvem ankomst i al slags vejr, og det tilhørende skur skaber ekstra plads til opbevaring af haveredskaber og det, man ikke ønsker fremme. Beliggenheden i Bramdrupdam er helt i top med et familievenligt kvarter tæt på daginstitution, børnehave, skole og indkøb, og med nem adgang til motorvejen bliver hverdagen både enkel og bekvem.

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: Jens Dahl Verding

Adresse: Augustvænget 52, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 702-0584
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 28.07.2026



Stue



Spisestue



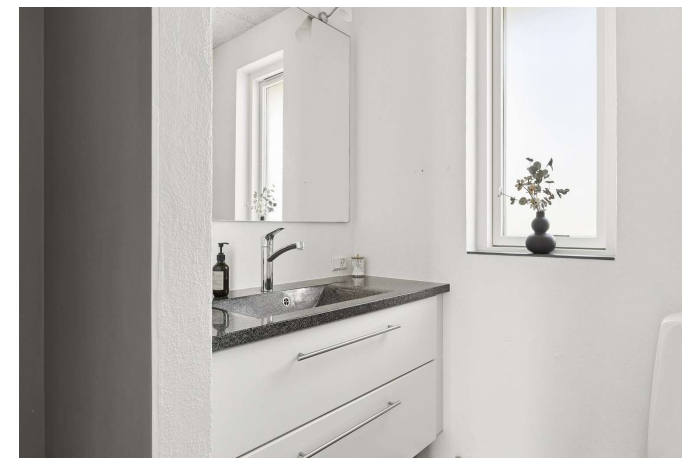
Køkken



Køkken



Soveværelse



Badeværelse

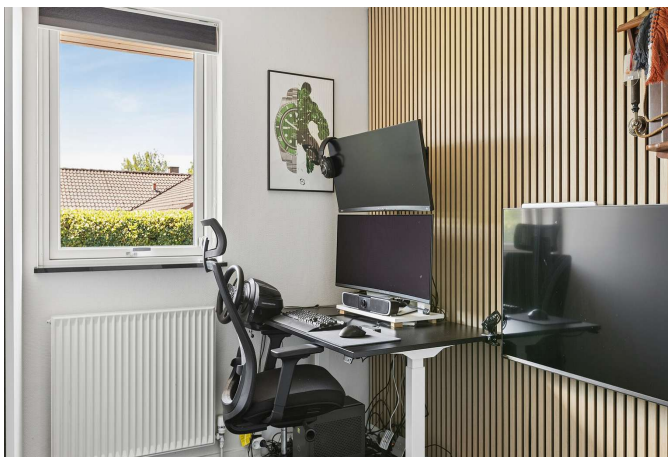
Adresse: Augustvænget 52, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 702-0584
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 28.07.2026



Soveværelse



Arbejdsværelse



Badeværelse



Soveværelse



Bryggers



Overdækket terrasse

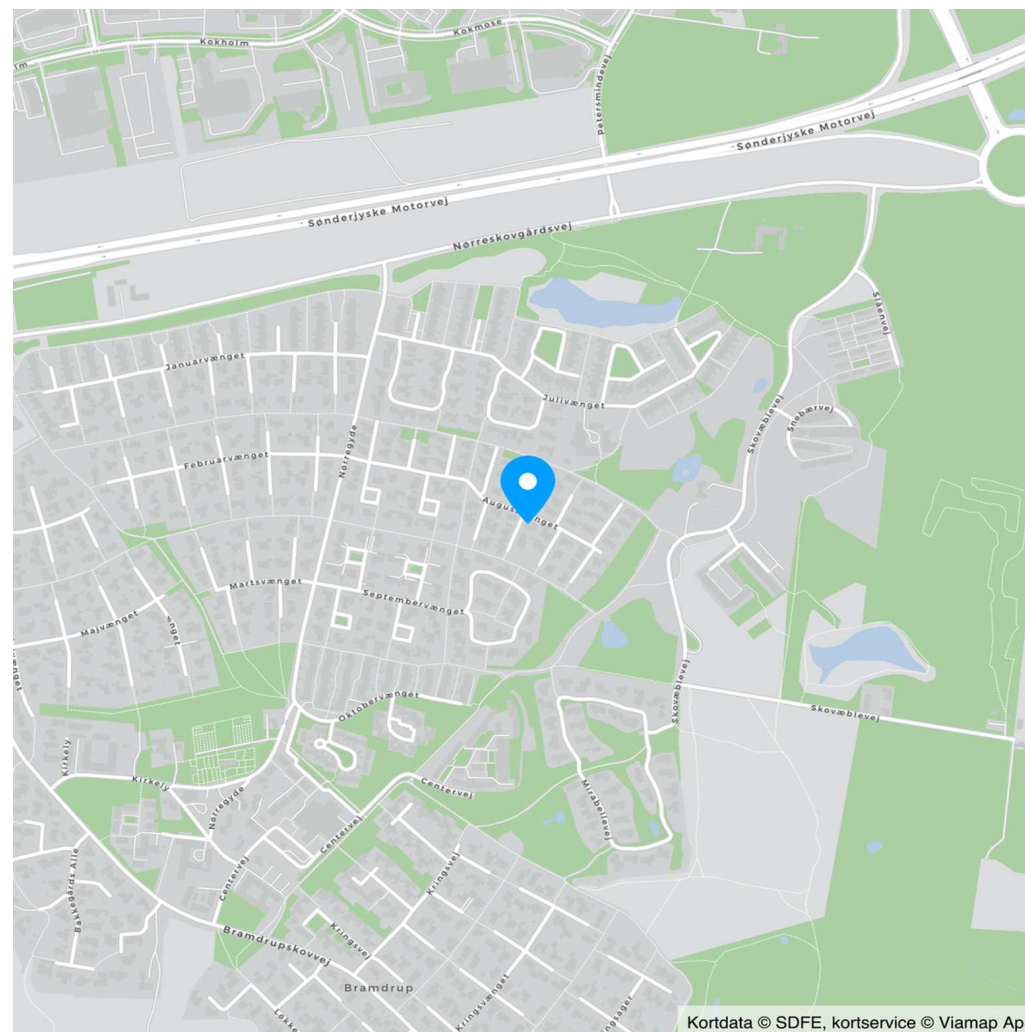
Adresse: Augustvænget 52, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 702-0584
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 28.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Augustvænget 52, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 702-0584
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 28.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kolding
Matr.nr.: 10en Bramdrup By, Nr. Bramdrup
BFE-nr.: 4383139
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.354.000
Grundværdi: 904.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.883.200
Grundlag for grundskyld: 723.200

Arealer**

Grundareal: 627 m²
Boligareal i alt: 141 m²

Øvrige arealer:
Carport: 22 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 0722-B1 - Nørregyden Øst
Lokalplan 0722-4A - FOR OMRÅDET VED JULIVÆNGET, AUGUSTVÆNGET, SEPTEMBERVÆNGET OG NØRREGYDEN I BRAMDRUP

Tilbehør:

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

Ovn (Neff), Emhætte (CT Thermex), Køleskab (AEG), Opvaskemaskine (Bosch), Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Augustvænget 52, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 702-0584
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 28.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.500 Forbrug: 15 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens 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 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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.

Planforhold:

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan, lokalplan og spildevandsplan



Adresse: Augustvænget 52, Bramdrupdam, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 702-0584
 Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 28.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.604	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	8.028	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	3.872	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.526
Rottebekæmpelse	kr.	187	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Grundejerforening	kr.	1.800	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Husforsikring	kr.	3.491	niske., anslået		
			I alt	kr.	2.828.676
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	26.982		

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.271 md. / 183.249 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.234 md. / 146.804 år v/26,42 %

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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Augustvænget 52, Bramdrupdam, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 702-0584
Ejerudgift/md.: kr. 2.248

Dato: 28.07.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.740.000
Nr. 2: hovedstol kr. 400.000
Nr. 3: hovedstol kr. 459.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Hørhaven

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 Boligbutikken Kolding!

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 Kolding 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.