



Mikkels Vej 20, 7140 Stouby

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	152
Kontant	2.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.626	Grund m ²	881
Byggeår	2005	Energimærke	B

Sagsnr. **701-9144**

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: Mikkels Vej 20, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9144
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 18.09.2026



Indflytningsklar villa fra 2005 i et stærkt lokalsamfund

Drømmer I om en hverdag i et hyggeligt landsbysamfund, hvor fællesskab, natur og de praktiske hverdagsting går hånd i hånd? Så er Stouby et oplagt sted at slå rødder. Her får I både købmand, skole, børnehave og multihal med et væld af fritidsaktiviteter – og samtidig en skøn natur lige uden for døren med skov, åbne marker og strand inden for kort afstand. Stouby er desuden valgt til Årets Landsby 2026, hvilket understreger det stærke lokalsamfund og fællesskab, som kendetegner byen.

Boligen fra 2005 byder på 152 veludnyttede boligkvadrater, der fordeler sig på en god og funktionel planløsning med stilrene materialer, klinkegulve og spots i loftet. Boligen opvarmes med luft-til-vand varmepumpe, som giver en moderne og energieffektiv opvarmningsform.

Allerede ved ankomsten mærker man, at her er tænkt på både hverdagsliv og praktiske behov. Bilen kan parkeres i den fuldmurede dobbeltgarage med el-port, hvor der desuden er indrettet et separat rum, som oplagt kan bruges som værksted, hobbyrum eller til opbevaring.

Indenfor bliver I budt velkommen i en rummelig entré med god plads og videre adgang til bryggerset. Her får I både vaskefaciliteter, skabe og en god arbejdsplads med vask. Overfor bryggerset ligger et mindre værelse, der eksempelvis kan indrettes som hjemmekontor eller gæsteværelse.

Læs videre på næste side.

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: Morten Toxværd Søndergaard



Adresse: Mikkels Vej 20, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9144
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 18.09.2026

Boligens naturlige samlingspunkt er det store køkkenalrum med højt til loftet og store vinduespartier, som giver et dejligt lysindfald. U-køkkenet giver masser af bord- og skabsplads og er holdt i et lyst og enkelt udtryk med hvide fronter og lys bordplade.

Fra alrummet fordeler boligen sig til en separat værelsesafdeling med eget badeværelse og to gode værelser og et kontor. Herudover får I en skøn forældreafdeling med soveværelse med praktisk skabsvæg samt et stort badeværelse med bruseniche og spa – et oplagt sted at sænke skuldrene efter en lang dag.

Fra alrummet er der gennem en fransk dør adgang til den hyggelige stue. Her er plads til hele familien omkring sofaarrangementet, mens brændeovnen på de køligere dage bidrager med både varme og ekstra hygge.

Udenfor venter en privat og velholdt have, hvor sommerdagene kan nydes. Det hyggelige flise-gårdmiljø og den delvist overdækkede terrasse skaber en dejlig ramme om udelivet, mens haven primært er anlagt med græs, flisegang rundt om huset og granitskærver, som giver et enkelt og harmonisk udtryk.

Her får I en indflytningsklar villa med en god planløsning, masser af plads og en skøn beliggenhed i Stouby – perfekt til jer, der ønsker et trygt lokalsamfund, hvor fællesskabet lever, og naturen altid er tæt på.

Adresse: Mikkels Vej 20, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9144
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 18.09.2026



Adresse: Mikkels Vej 20, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9144
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 18.09.2026



Adresse: Mikkels Vej 20, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9144
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 18.09.2026



Garage

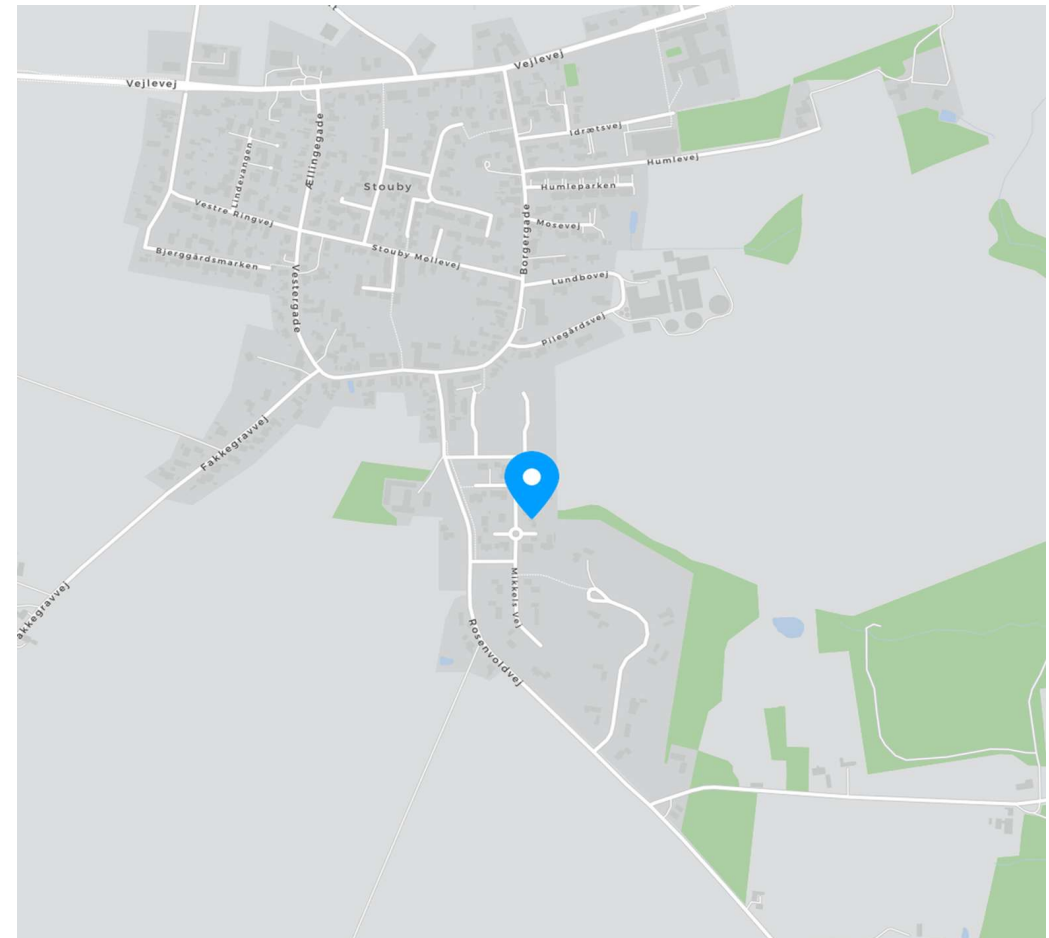


Adresse: Mikkels Vej 20, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9144
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 18.09.2026

Stueplan





Adresse: Mikkels Vej 20, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9144
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 18.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Hedensted
Matr.nr.: 39af Stouby By, Stouby
BFE-nr.: 9235265
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.158.000
Grundværdi: 366.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.726.400
Grundlag for grundskyld: 292.800

Arealer**

Grundareal: 881 m²
Boligareal i alt: 152 m²

Øvrige arealer:
Garage: 48 m²
Udhus: 10 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. : 18.09.2026 -
- Nr. 1: 26.02.2003 - Lokalplan nr. 04.B5.01

Planer

Kommuneplan 3.B.04 - Rosenvoldvej
Lokalplan 04.B5.01 - Boligområde ved Rosenvoldvej

Tilbehør:

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

Ovn (Voss), Emhætte (Thermex), Kogeplade (Voss), Køleskab (LG), Opvaskemaskine (Bauknecht)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Mikkels Vej 20, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9144
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 18.09.2026

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 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.

Områdeklassificeret forurening

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

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.900 Forbrug: 5.495 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Mikkels Vej 20, 7140 Stouby
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9144
 Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 18.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.805	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	2.313	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.176	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Rottebekæmpelse	kr.	151	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	627	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Grundejerforening	kr.	1.200	niske., anslået		
Husforsikring	kr.	3.244	I alt	kr.	2.528.144
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	19.516		

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 13.777 md. / 165.318 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.029 md. / 132.348 år v/26,50 %

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: 28.08.2026

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: Mikkels Vej 20, 7140 Stouby
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9144
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 18.09.2026

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 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 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. 997.000
Nr. 3: hovedstol kr. 763.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Mikkels Vej
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 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.