



REAL

Nordvangen 33, 7173 Vonge

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	171
Kontantpris	1.395.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.243	Grund m2	1.080
Byggear/ombygget	1979/1980	Energimærke	B

Sagsnr. **714-2146**

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 33, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2146
Ejerudgift/md.: kr. 1.243

Dato: 27.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Nordvangen 33 – en rummelig og indflytningsklar bolig beliggende for enden af et lukket vænge i et roligt og familievenligt kvarter i Vonge. Her får du en dejlig kombination af trygge omgivelser, god plads både inde og ude samt kort afstand til hverdagens bekvemmeligheder.

Boligen er opført på en 1.080 m² stor grund med en skøn, privat have og en stor terrasse, hvor man kan nyde udelivet ugeneret. Med sine 171 m² boligareal og en garage på 35 m² er der rigeligt med plads til hele familien – både til hverdag og festlige lejligheder.

Indenfor bydes du velkommen i en rummelig entré med god skabsplads. Herfra er der adgang til hjemmets hjerterum – en stor stue og spisestue i åben forbindelse med et lyst og velholdt HTH-køkken. Spisestuen har direkte udgang til terrassen, hvilket gør det let at forlænge sommerens måltider udendørs.

I stueplan finder du desuden et soveværelse med eget badeværelse, endnu et værelse samt et ekstra badeværelse. Derudover er der et praktisk bryggers med vask, god skabsplads og egen indgang – perfekt til en aktiv hverdag.

Førstesalen byder på mange muligheder. Her finder du to gode værelser samt et stort, åbent rum, der kan anvendes som ekstra stue, legerum, hobbyområde – eller opdeles i flere værelser alt efter behov.

Beliggenheden er i top – i kort gåafstand til både købmand og skole, og med kun få minutters kørsel til Tørring, hvor du har adgang til et bredt udvalg af indkøbsmuligheder, fritidstilbud og et aktivt foreningsliv.

Nordvangen 33 er det oplagte valg for familien, der ønsker en tryk base med masser af plads og naturskønne omgivelser tæt på det hele.

Sælger har indhentet tilbud på opgravning af olietank, kontak mægler for mere info

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: Valentin Vindbjerg

Adresse: Nordvangen 33, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2146
Ejerudgift/md.: kr. 1.243

Dato: 27.10.2025



Køkkenalrum



Køkken



Stue



Stue



Værelse



Badeværelse

Adresse: Nordvangen 33, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2146
Ejerudgift/md.: kr. 1.243

Dato: 27.10.2025



Soveværelse



Badeværelse



Stue



Værelse



Terrasse



Have

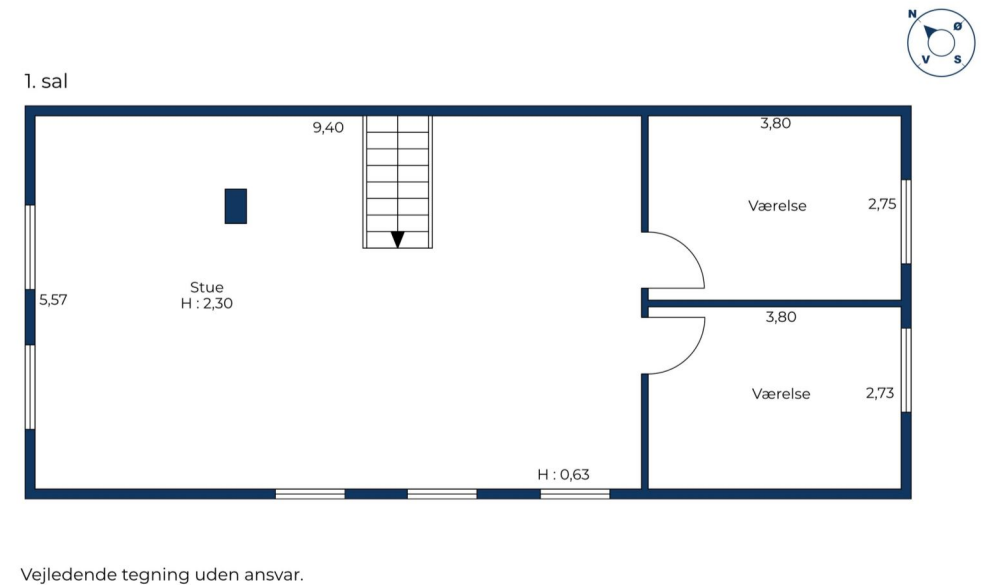
Adresse: Nordvangen 33, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2146
Ejerudgift/md.: kr. 1.243

Dato: 27.10.2025



REAL

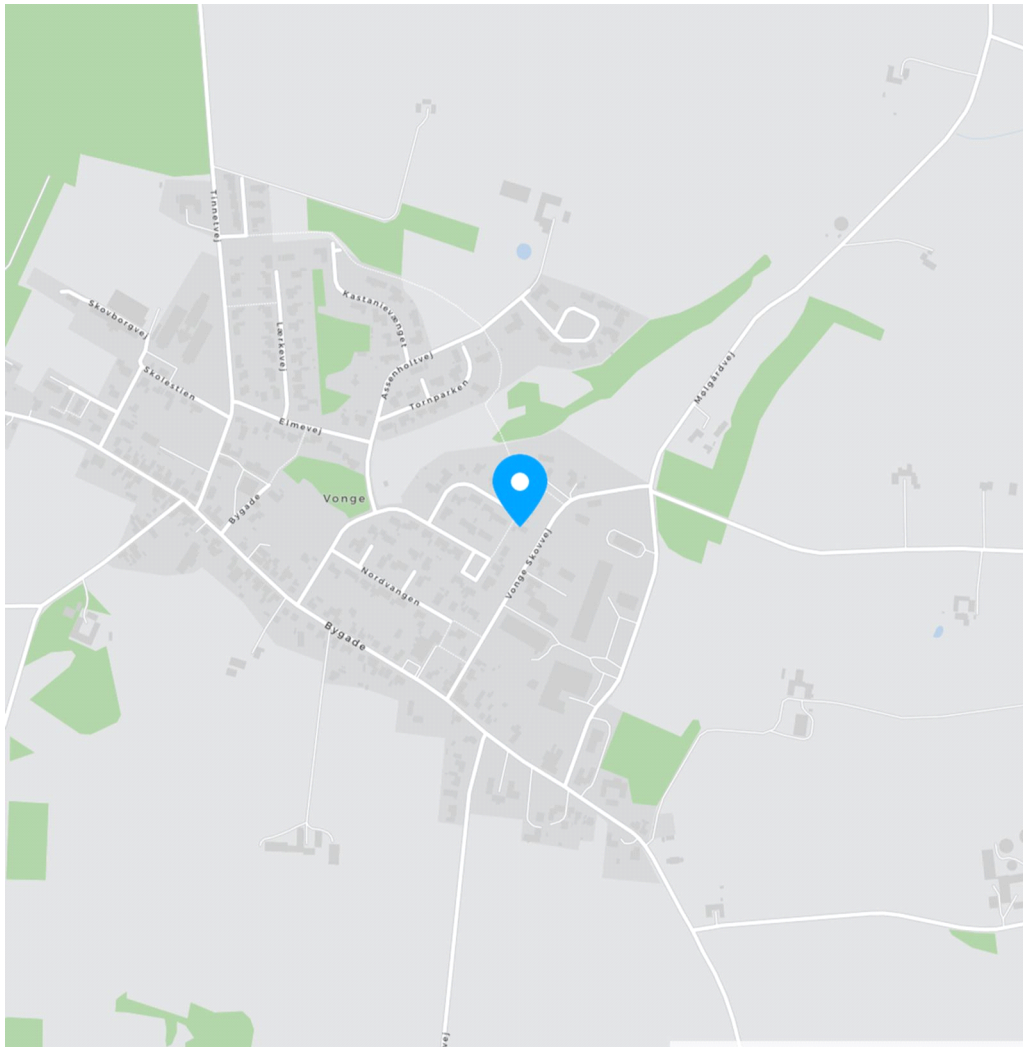


REAL

Adresse: Nordvangen 33, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2146
Ejerudgift/md.: kr. 1.243

Dato: 27.10.2025



Adresse: Nordvangen 33, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2146
Ejerudgift/md.: kr. 1.243

Dato: 27.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	3 dø Vonge By, Ø. Nykirke
BFE-nr.:	4355608
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Vonge Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1979/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.063.000 kr.
Grundværdi:	326.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	850.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	260.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.080 m ²
Boligareal i alt:	171 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	64 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	35 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

Lokalplan - Boligområde ved Norvangen, Vonge

Kommuneplan 2021-2033
Boligområde ved Nordvangen i Vonge

Tilbehør:

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

Ovn: AEG
Opvaskemaskine: AEG
Emhætte: Trepol
Køleskab: Ukendt
Kogeplader: De Dietrich

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nordvangen 33, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2146
Ejerudgift/md.: kr. 1.243

Dato: 27.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Protector Forsikring
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.: 7.600 Forbrug: 5.776,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 forefindes en ulovlig olietank på ejendommen. Olietanken skal sløjfes.
Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank 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

Tinglyste hæftelser:

Afgiftspantebrev lyst stort kr. 1.366.000 jf. tingbogsattest pr. d. 16.10.25



Adresse: Nordvangen 33, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2146
Ejerudgift/md.: kr. 1.243

Dato: 27.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.337	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	2.738	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Renovation	kr.	3.633	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Skorstensfejning	kr.	804	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	104		kr.	
Husforsikring rate af fællespræmie	kr.	3.300	I alt	kr.	1.422.007
			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			14.917		

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 7.398 md./ 88.781 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.098 md./ 73.172 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 konverterbart obligationslån med fast rente på 4 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: 25.10.2025
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 33, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 714-2146
Ejerudgift/md.: kr. 1.243

Dato: 27.10.2025

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

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.