

REAL



Svalevej 6, 7160 Tørring

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	137
Kontant	2.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.382	Grund m ²	1.000
Byggeår	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **714-2061**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Svalevej 6, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 714-2061
Ejerudgift/md.: kr. 1.382

Dato: 27.03.2026



Totalrenoveret villa på lukket villavej i naturskønne omgivelser

På en lukket og rolig villavej i attraktive Tørring finder du denne fantastisk totalrenoverede villa, hvor stil, funktionalitet og natur går op i en højere enhed. Her får du en sjælden kombination af moderne komfort og en helt særlig beliggenhed med have direkte ned til skovstykke – perfekt til både familieliv og afslapning.

Villaen byder på tre gode værelser, ét badeværelse samt et ekstra toilet, hvilket giver god plads og fleksibilitet i hverdagen. Boligens naturlige samlingspunkt er det imponerende og stilfulde køkken-alrum med spise- og stue i åben forlængelse. Her understreges kvaliteten af de smukke sildebensgulve, som giver boligen et eksklusivt og tidløst udtryk.

Køkkenet er rummeligt og veludrustet – med en hyggelig alkove, der indbyder til lektielæsning, kaffepauser eller afslapning. Fra stuen er der et betagende kig gennem de store vinduespartier ud mod terrassen, haven og skoven for enden af grunden – et udsyn, der skifter smukt med årstiderne og giver en helt særlig ro.

Den sydvendte terrasse er både solrig og delvist overdækket og ligger let hævet over haven, så du får et skønt overblik og optimale rammer for udeliv, grillmiddage og lange sommeraftener. Haven er ugeneret og naturnær – ideel til både leg og afslapning.

Derudover får du et praktisk bryggers med direkte adgang fra bagdøren ved carporten – perfekt til familiens travle hverdag.

Villaen fremstår som en gennemført bolig, der er lige til at flytte ind i, hvor intet er overladt til tilfældighederne.

Beliggenheden i Tørring er særdeles attraktiv med kort afstand til børneinstitutioner, skole, indkøb og fritidsfaciliteter. Tørring byder på et aktivt lokalsamfund, gode idræts- og naturtilbud, naturskønne omgivelser samt nem adgang til både Horsens, Vejle og motorvejsnettet – ideelt for pendlere.

En sjældent udbudt villa for dig, der ønsker kvalitet, ro og natur – uden at gå på kompromis med hverdagens bekvemmeligheder.

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: Svalevej 6, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 714-2061
Ejerudgift/md.: kr. 1.382

Dato: 27.03.2026



Køkken



Alrum



Stue



Badeværelse



Terrasse

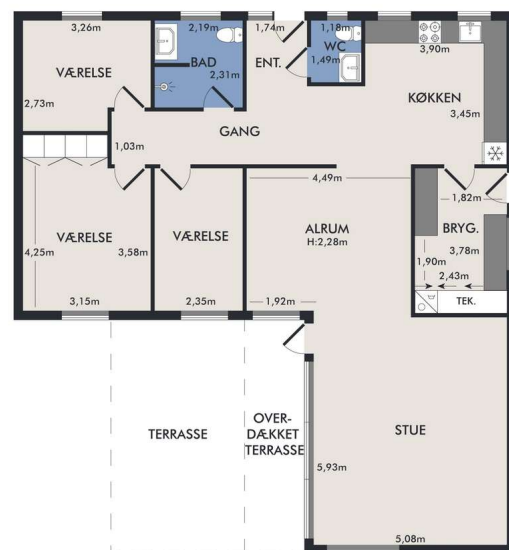


Have

Adresse: Svalevej 6, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 2.495.000

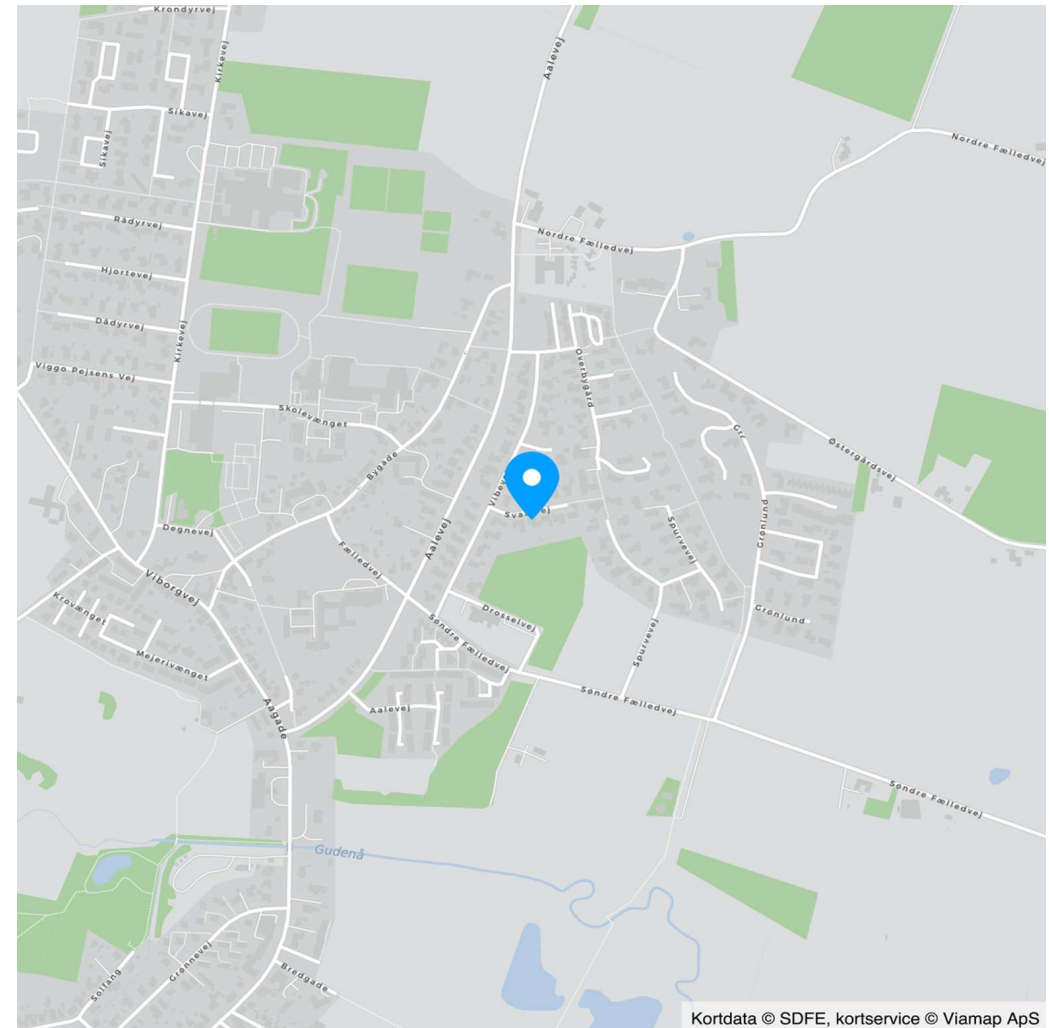
Sagsnr.: 714-2061
Ejerudgift/md.: kr. 1.382

Dato: 27.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Svalevej 6, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 714-2061
Ejerudgift/md.: kr. 1.382

Dato: 27.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Hedensted
Matr.nr.:	9cæ Tørring By, Tørring
BFE-nr.:	4314053
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.131.000
Grundværdi:	381.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	904.800
Grundlag for grundskyld:	304.800

Arealer**

Grundareal:	1.000 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	20 m ²

** 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: 07.12.1993 - Kollektiv varmeforsyning. Vedr. 1 A,

Planer

Kommuneplan 7.B.10 - Aalevej kvarteret

Tilbehør:

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

De i køkkenet værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Svalevej 6, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 714-2061
Ejerudgift/md.: kr. 1.382

Dato: 27.03.2026

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: Ingen af betydning for ejendommen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der kan være visse oplysninger til salgsoptstillingen, 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2024.

Planforhold

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

Bygge og beskyttelseslinjer

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er registreret Skovbyggelinjer

Byggesag

Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er en igangværende byggesag.

Tinglyste hæftelser:

Ejerpantebrev lyst stort kr. 454.100 jf. tinglyssattest pr. d. 30.01.26

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.600 Forbrug: 19 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers oplyste varmekonsum i 2025: 9,38 MWh

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

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Svalevej 6, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 714-2061
Ejerudgift/md.: kr. 1.382

Dato: 27.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse 2026
Renovation 2026
Husforsikring

kr. 4.614
kr. 2.408
kr. 129
kr. 3.176
kr. 6.252

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr. 2.495.000
kr. 16.850
kr. 6.500
kr. 2.518.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 16.579

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 13.680 md. / 164.161 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.951 md. / 131.416 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Svalevej 6, 7160 Tørring
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 714-2061
Ejerudgift/md.: kr. 1.382

Dato: 27.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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.