



REAL

Vejlevej 23, 7182 Bredsten

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	185
Kontantpris	1.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.178	Grund m2	1.546
Byggeår/ombygget	1900/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **7033199**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 7572 3333 / www.realmaeglerne.dk/7100

Salgsopstilling

Adresse: Vejlevej 23, 7182 Bredsten
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 7033199
Ejerudgift/md.: 2.178

Dato: 02.11.2018



Beskrivelse:

Det oses af sjæl ude som inde i denne spændende og indbydende familiebolig. Der er tale om en tidligere landejendom, der i dag ligger centralt i Bredsten, men stadig med at alle goderne fra det landlige liv. Villaen er nænsomt istandsat og moderniseret med respekt for den oprindelige stil, således der er skabt nogle gode rammer der giver mulighed for et velfungerende liv med plads til både familien, hobbyer eller måske liberalt erhverv.

Ejendommen er opført i år 1900 og har i tidernes morgen fungeret som landejendom. De omkringliggende boligkvarterer er bl.a. udstykket fra denne. Ejendommen står i dag med hvide facader, småsprossede vinduer, nyere tag og ovenlysvinduer.

Den hvide ejendom og den omkringliggende have giver et enkelt og hyggeligt førstehåndsindtryk, når man kommer kørende ind ad den grusbelagte indkørsel. Den oplevelse fortsætter inde i entréen hvorfra der er adgang til gæstetoilet, bryggers og husets køkken/alrum.

Bryggerset ligger i udhusdelen og er indrettet med klinkegulv, bordarrangement med plads til vaskemaskine og tørretumbler, træloft med synlige bjælker og videre adgang til stort disp.rum/gildesal. Har man en pladskrævende hobby eller brug for plads til erhverv, er dette rum oplagt.

Husets hjerte er det store alrum og stue ud i et. Her er plads til mange mennesker og man får et dejligt lysindfald fra de mange vinduer. I forbindelse med alrummet ligger køkkenet. Der er tale om et elementkøkken med massive fyldningslåger og alt i hvidevarer. Fra alrummet er der udgang til både en nord og sydvendt terrasse, så der altid er mulighed for at sidde ude og hygge i sol, skygge eller læ. Når vinteren kommer er det oplagt at blive indendørs og tænde op i den rustikke pejs og nyde de varme stråler og hyggelige flammer.

Se mere 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bent Nielsen



Adresse: Vejlevej 23, 7182 Bredsten
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 7033199
Ejerudgift/md.: 2.178

Dato: 02.11.2018

Tagetagen er inddelt i to, en del som er godkendt og indrettet til værelser og så en del der har været indrettet til hobbyformål. Fra trappen i alrummet er der opgang til tagetagen på 75 kvadratmeter der rummer to af husets i alt fire værelser, samt et stort fællesrum/repos. Den anden afdeling af tagetagen har opgang fra udhus/bryggerset og denne afdeling indeholder to disp. rum. tagetagen her, har mange muligheder for anvendelse.

Den veltilplantede have er en skøn oplevelse med gamle træer, flere hyggelokke og terrasser så man altid kan finde et sted i læ og nyde solen, spille bold med børnene, lege med hunden eller blot nyde følelsen af fred og natur.

OBS.

Hele villaen benyttes til boligformål, men 66 kvadratmeter ud af de 251 kvadratmeter er registreret udhus.

I fortsættelse af den udarbejdede tilstandsrapport har sælgerne udbedret følgende:

Tagrender er rensat og derfor ikke tilstoppet.

Tagets ventilation er eftersat og godkendt i henhold til allonge i tilstandsrapporten.

Adresse: Vejlevej 23, 7182 Bredsten
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 7033199
Ejerudgift/md.: 2.178

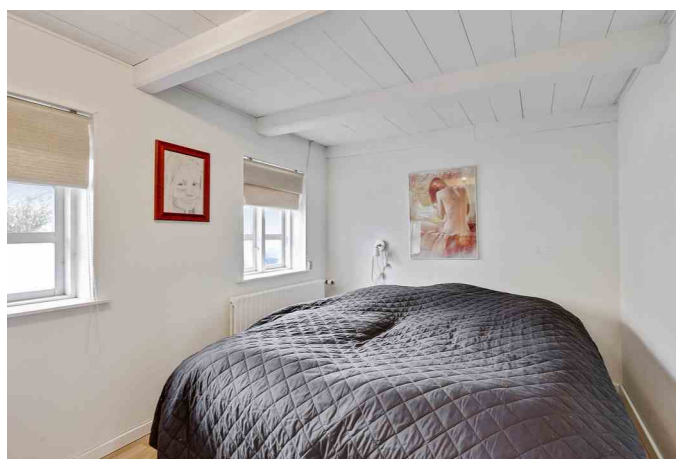
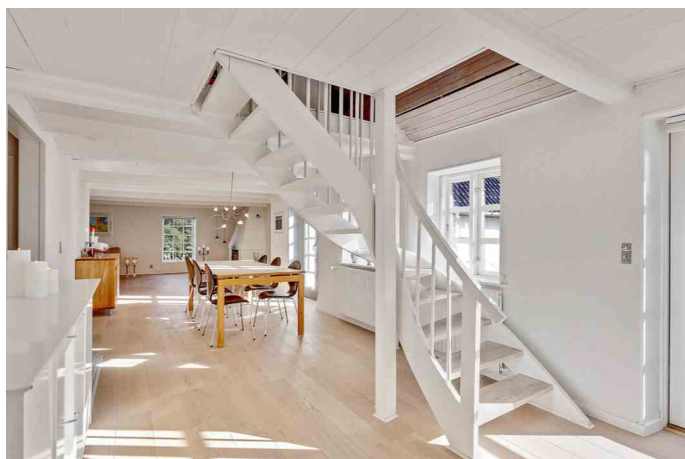
Dato: 02.11.2018



Adresse: Vejlevej 23, 7182 Bredsten
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 7033199
Ejerudgift/md.: 2.178

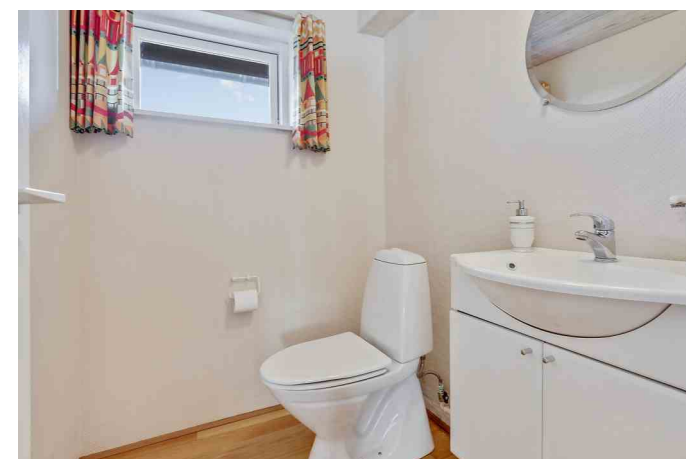
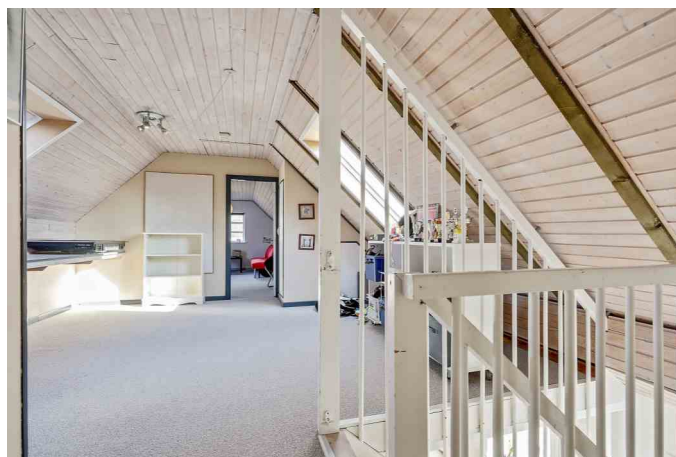
Dato: 02.11.2018



Adresse: Vejlevej 23, 7182 Bredsten
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 7033199
Ejerudgift/md.: 2.178

Dato: 02.11.2018



Adresse: Vejlevej 23, 7182 Bredsten
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 7033199
Ejerudgift/md.: 2.178

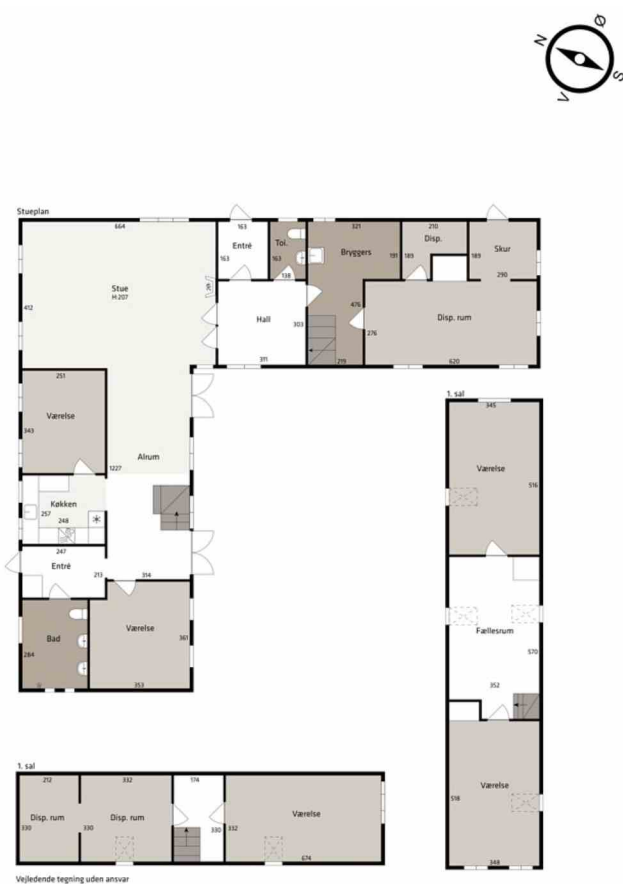
Dato: 02.11.2018



Adresse: Vejlevej 23, 7182 Bredsten
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 7033199
Ejerudgift/md.: 2.178

Dato: 02.11.2018



Adresse: Vejlevej 23, 7182 Bredsten
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 7033199
Ejerudgift/md.: 2.178

Dato: 02.11.2018

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelsesejendom
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 33 a Kærbølling By, Bredsten
BFE-nr.: 4367754
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Opført/ombygget år: 1900/1976

Arealer

Grundareal udgør: 1.546 m²
- heraf vej 0 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 110 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 75 m²
Boligareal i alt: 185 m²
Andre bygninger: 89 m²
- heraf Carport 23 m²
- heraf Udhus 66 m²
Bygningsareal ifølge: BBR-ejermeddelelse
- af dato: 25.10.2018

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2017
Offentlig ejendomsværdi: 1.150.000 kr.
Heraf grundværdi: 326.300 kr.
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.000.000 kr.
Grundskatteloftværdi:

Tilbehør:

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

- Køleskab mrk.
- Elkomfur mrk.
- Emhætte mrk. Voss
- Opvaskemaskine mrk. Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

20.12.1968 - Dok. om byggelinier mv.
02.04.1969 - Dok. om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.
01.07.1974 - Dok. om at der ikke senere opføres ny bebyggelse og at denne ikke må være til gene for de omboende mv.
21.11.1984 - Dok. om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vejlevej 23, 7182 Bredsten
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 7033199
Ejerudgift/md.: 2.178

Dato: 02.11.2018

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der er i ejerudgiften ikke inkluderet udgift til tv-signal og det er nødvendigt at afholde udgiften hertil for at kunne se tv.

Bemærk, at sælgers egentlige forbrug er lavere end det på energimærkningen udregnede forbrug. Sælger har i perioden 01.06.2016 til 31.05.2017 haft et varmekonsum på kr. 14.735,-

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.958 Forbrug: 25 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2014

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Bemærk at sælgers egentlige forbrug er lavere end det på energimærkningen udregnede forbrug.

Sælger har i perioden 01.06.2016 til 31.05.2017 haft et varmekonsum på kr. 14.735,-

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 K2 og K3.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret K2 og U/N.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 19.06.2014 med energiklassifikation: D.



Adresse: Vejlevej 23, 7182 Bredsten
 Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 7033199
 Ejerudgift/md.: 2.178

Dato: 02.11.2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsskat	9.055	Kontantpris/udbetaling	75.000
Husforsikring	5.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	13.512
Ejendomsværdiskat	10.000	Tinglysningsafgift af skødet	10.660
Renovation	1.511	Omkostninger til berigtigelse	5.000
Skorstensfejning	503	I alt	104.472
Rottebekæmpelse	68	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	26.136		
<u>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:</u>		<u>Gæld udenfor købesummen:</u>	
		Ingen	

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 75.000 Brutto ekskl. ejerudgift 6.639 md./ 79.666 år Netto ekskl. ejerudgift 5.656 md./ 67.874 år v/25,29%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Standardfinansiering

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 26.10.2018

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: Vejlevej 23, 7182 Bredsten
Kontantpris: 1.495.000

Sagsnr.: 7033199
Ejerudgift/md.: 2.178

Dato: 02.11.2018

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

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fra- dragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garanti- stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.651.000	1.633.360	1.656.188	DKK	-0,08	22.943	22,50	1,12			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

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen din personlige ejendomsmægler! Vi har mange års erfaring, har formidlet fast ejendom siden 1976 i Vejle og opland, og har igennem årene specialiseret os i salg af en bred vifte af boligtyper.

I hver handel arbejder vi på, at skabe den positive forskel. Hos os er du i trygge hænder og du vil opleve, at din ejendomsmægler er med dig fra start til slut. Vi er hverken ejet af et pengeinstitut, sparekasse eller realkreditinstitut og kan derfor varetage dine interesser bedst muligt med en objektiv rådgivning.

Ønsker en gratis salgsvurdering af din ejendom, kommer vi gerne forbi og giver en realistisk vurdering af din bolig.
Mvh. Bent, Claus & Camilla