

Vestergade 32, 6040 Egtved

Ejd. type	**Landejendom**	Bolig m^2	**125**
Kontant	**1.395.000**	Andre bygninger	**147**
Ejerudgift	**2.328**	Grund ha	**2,3518**
Byggeår	**1922**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **701-8055**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / www.realmaeglerne.dk/vejle

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
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: Vestergade 32, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 701-8055
Ejerudgift/md.: kr. 2.328

Dato: 22.09.2026



Bo landligt med byen tæt på – stemningsfuld ejendom med plads til det hele

Drømmer du om en ejendom med masser af charme, hyggelige omgivelser og plads til både bolig, hobby og erhverv? Så får du her en helt særlig mulighed i Egtved, hvor du kan bo landligt og fredeligt – men stadig have hverdagens nødvendigheder lige indenfor rækkevidde.

Den hyggelige 2-længede ejendom fremstår flot med gul pudset facade, rødt eternittag og en skøn gårdsplads, som tilsammen skaber en varm og indbydende atmosfære allerede ved første øjekast. Her mærker man straks følelsen af hjem, ro og landidyl.

Boligen rummer 125 veludnyttede kvadratmeter med en god og funktionel indretning. Hjemmets naturlige samlingspunkt er den hyggelige stue med brændeovn, hvor der er plads til både afslapning og samvær. Køkkenet ligger centralt placeret med kig til gårdspladsen og skaber en dejlig forbindelse mellem ude- og indemiljø. Derudover byder boligen på to gode værelser samt to badeværelser med brus, hvilket gør ejendommen ideel til både familien, parret eller dem, der ønsker ekstra plads til gæster.

På førstesalen findes i dag et stort, åbent opholdsrum med brændeovn, som giver mange anvendelsesmuligheder – hvad enten man drømmer om ekstra stue, kreativt rum, hjemmekontor eller aktivitetsområde.

Ejendommens ene længe indeholder hele tre disponible rum samt garage, og derudover findes også et separat værksted på adressen. Her er derfor oplagte muligheder for den pladskrævende hobby, mindre erhverv eller opbevaring.

Beliggenheden i hyggelige Egtved gør hverdagen nem med både skole, daginstitutioner, indkøb og fritidsmuligheder tæt på. Her får du den sjældne kombination af landlig idyl og bynær beliggenhed – perfekt til dig, der ønsker charme, plads og muligheder i rolige omgivelser.

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: Victor Mielche Zinck

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Vestergade 32, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 701-8055
Ejerudgift/md.: kr. 2.328

Dato: 22.09.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Vestergade 32, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 701-8055
Ejerudgift/md.: kr. 2.328

Dato: 22.09.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

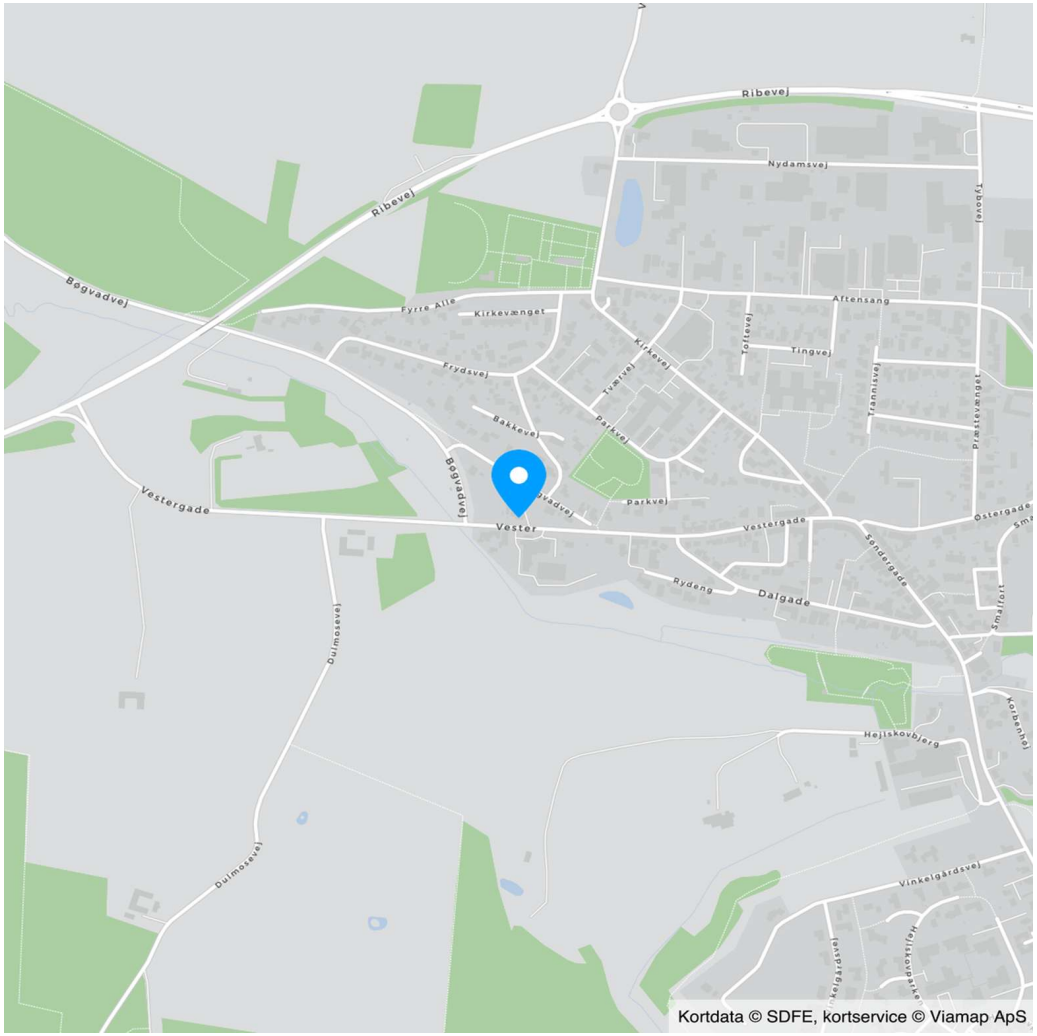
Adresse: Vestergade 32, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 701-8055
Ejerudgift/md.: kr. 2.328

Dato: 22.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Vestergade 32, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 701-8055
Ejerudgift/md.: kr. 2.328

Dato: 22.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Landejendom
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Vejle
Matr.nr.:	4k Egtved By, Egtved m.fl.
BFE-nr.:	9109541
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1922

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	1.189.000
Grundværdi:	1.568.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	951.200
Grundlag for grundskyld:	1.254.400

Arealer**

Grundareal:	2,3518 ha
Boligareal i alt:	125 m^2
Øvrige arealer:	
Erhvervsareal:	111 m^2
Udhus:	36 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.

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

De i køkkenværende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 22.11.1963 - Dok om adgangsbegrænsning mv, 52_AC_193
- Nr. 2: 23.08.1969 - Dok om adgangsbegrænsning mv 52_AC_354
- Nr. 3: 21.11.1969 - Dok om byggelinier mv -
- Nr. 4: 21.11.1969 - Dok om byggelinier mv, Vedr 10M
- Nr. 5: 21.11.1969 - Dok om byggelinier mv -
- Nr. 6: 16.10.1970 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Prioritet forud for pantegæld 52_AD_557
- Nr. 7: 06.02.1976 - Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 8: 18.08.1977 - Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 4A 52_AD_284
- Nr. 9: 03.11.1977 - Dok om hegn, hegnsmur mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 10: 22.12.1977 - Dok om byggelinier mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 11: 03.04.1979 - Dok om byggelinier mv, Vedr 4A, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 12: 17.01.1983 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 14: 09.11.2018 - Servitut om frafald af ret til afledning af tag- og overfladevand

Planer
Kommuneplan 4.B.7 - Boligområde ved Frydsvej og Trannisvej i Egtved

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Vestergade 32, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 701-8055
Ejerudgift/md.: kr. 2.328

Dato: 22.09.2026

Forsikringsforhold:
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.900 Forbrug: 22.520 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Adresse: Vestergade 32, 6040 Egtved
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 701-8055
Ejerudgift/md.: kr. 2.328

Dato: 22.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.851
Grundskyld	kr.	13.171
Renovation	kr.	3.269
Rottebekæmpelse	kr.	148
Bygningsforsikring	kr.	5.756
Skorstensfejning	kr.	743
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.938

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	1.412.750

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 7.929 md. / 95.150 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.480 md. / 77.760 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 16.09.2026
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 13: hovedstol kr. 700.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.

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.

Brændeovne
Køber gøres opmærksom på, at der er to ildsteder på ejendommen. Der foreligger en brændeovnsattest på brændeovnen i stuen.
Produktions/installationstidspunktet for ejendommens anden brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at
nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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

Natur, skov og landbrug
Der gøres opmærksom på, at der på ejendommen er beskyttet natur.

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.

Grundareal

Jordstykke	Areal	Heraf vej
4dt - Egtved By, Egtved	1,2904 ha	0 m²
4k - Egtved By, Egtved	0,5393 ha	0 m²
5gf - Egtved By, Egtved	0,5221 ha	0 m²
Areal i alt	2,3518 ha	0 m²

Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Vestergade 32 - Fritliggende enfamiliehus	1922	125 m²	125 m²
Nr. 3 - Vestergade 32 - Bygning til detailhandel	1922	111 m²	
Nr. 4 - Vestergade 32 - Udhus	1922	36 m²	
Bygningsareal i alt		272 m²	125 m²

Forsikringsforhold
Selskab: Vejle Brand

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS
CVR-nr. 31750520
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. +4575727420 / 7100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vejle

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Vestergade 32 - Fritliggende enfamiliehus	
Nr. 3 - Vestergade 32 - Bygning til detailhandel	

Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr.	1.395.000
Kontant købesum i alt	kr.	1.395.000

Vand
Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg
Der oplyses følgende: Ådalens vandforsyning
Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

Afløbsforhold
Afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Kontrakter og aftaler
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: Ingen
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: Ingen
Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: Ingen

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Nej

Læplantning
Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej

Øvrige tilskudsordninger
Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

Flyvehavre og bjørneklo
Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo:
Køber er gjort bekendt med, at der kan forekomme flyvehavre og bjørneklo på ejendommen.

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer Nej

Momsreguleringsforpligtelse
Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen 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.