



REAL

Storgaden 78, 6052 Viuf

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
1.545.000
1.925
1908

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

226
6
811
D

Sagsnr. **7031754**

RealMæglerne Bent & H.B. Nielsen

Grønnegade 6 / 7100 Vejle / Tlf. 75723333 / www.realmaeglerne.dk/7100

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: Storgaden 78, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 7031754
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne smukke og velholdte ejendom, der udstråler charme og varme fra det øjeblik, du træder ind. Med sine imponerende 226 kvadratmeter boligareal og 102 kvadratmeter garage og værksted, byder dette hjem på en unik mulighed for den store familie, eller til dig som har pladskrævende hobbyer eller er håndværksinteresseret.

Huset er bygget i 1908 og har bevaret sin oprindelige karakter, samtidig med at det er blevet omhyggeligt renoveret for at møde nutidens standarder for kvalitet og funktionalitet. Kort kan nævnes at flere vinduer er udskiftet, loft i huset er efterisoleret, nyt tag på garagen i 2021 og meget mere.

Indgangspartiet byder dig velkommen indenfor til en lys og venlig entré, hvorfra der er adgang til husets hjerte - den rummelige stue i vinkelform. Her er masser af plads til at familien kan samles om hyggelige stunder. Køkkenet ligger i forbindelse med stuen, hvilket skaber et naturligt samlingspunkt for både hverdagsmåltider og større sammenkomster.

Hjemmet rummer hele fem værelser, som giver rig mulighed for at indrette sig efter behov - hvad enten der er brug for kontorplads, gæsteværelser eller børneværelser. Fra køkkenet fører en dør ned til en fin kælder. Der er tale om et pænt køkken som både byder på god plads til madlavningen, samt spiseplads.

Fra køkkenet er der videre adgang til praktisk baggang/bryggers. I forbindelse hermed findes endnu et toilet og håndvask samt direkte adgang til både værksted og garage - ideelt for den håndværksinteresserede eller som ekstra opbevaringsplads.

Ejendommen fremstår overalt i rigtig god stand takket være løbende vedligeholdelse og modernisering; herunder nyrenoverede facader og tag.

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: Bent Nielsen



Adresse: Storgaden 78, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 7031754
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 30.01.2026

Udenfor venter en verden af muligheder: En granitstensbelagt gårdsplads byder dig velkommen og giver også rigtig god mulighed for parkering af bil, campingvogn eller andet. Herudover er der to flisebelagte terrasser - perfekte steder at nyde solens stråler eller middage under åben himmel. Den lille men yderst charmerende have byder på grønne omgivelser og et hønsehus.

Med en beliggenhed midt i det hyggelige Viuf er du aldrig langt fra hverken skole, børnepasning eller idrætsfaciliteter. Med kun 8 minutters kørsel fra motorvejen samt 15 minutter fra både Vejle og Kolding placeres ejendommen centralt i Trekantsområdet; perfekt balanceret mellem det hyggelige samfund og den nemme adgang til større byers faciliteter samt motorvejsnettet.

Denne ejendom repræsenterer en chance for at erhverve sig et rigtig godt og velholdt hjem med utrolig mange muligheder.

Adresse: Storgaden 78, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 7031754
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 30.01.2026



Adresse: Storgaden 78, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 7031754
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 30.01.2026



Adresse: Storgaden 78, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 7031754
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 30.01.2026



Adresse: Storgaden 78, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 7031754
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

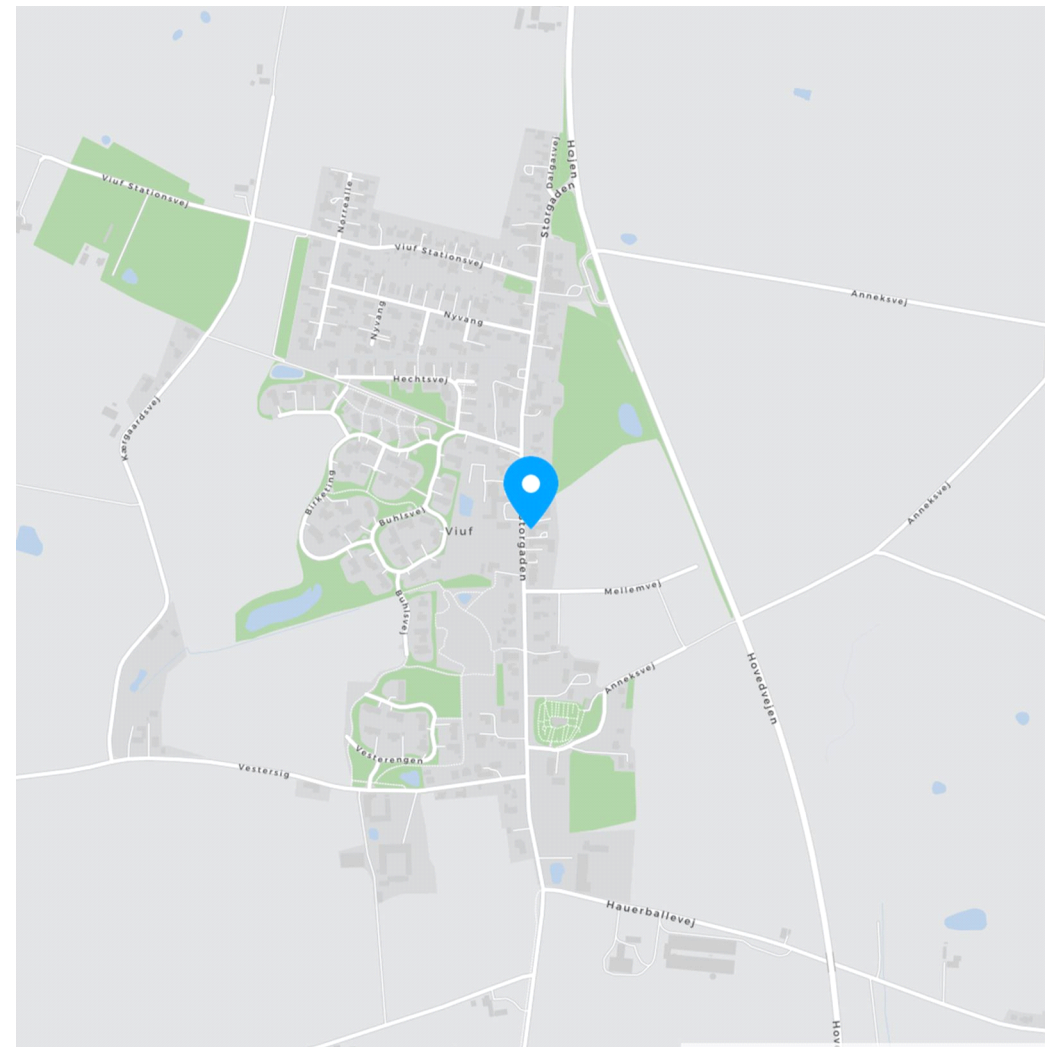
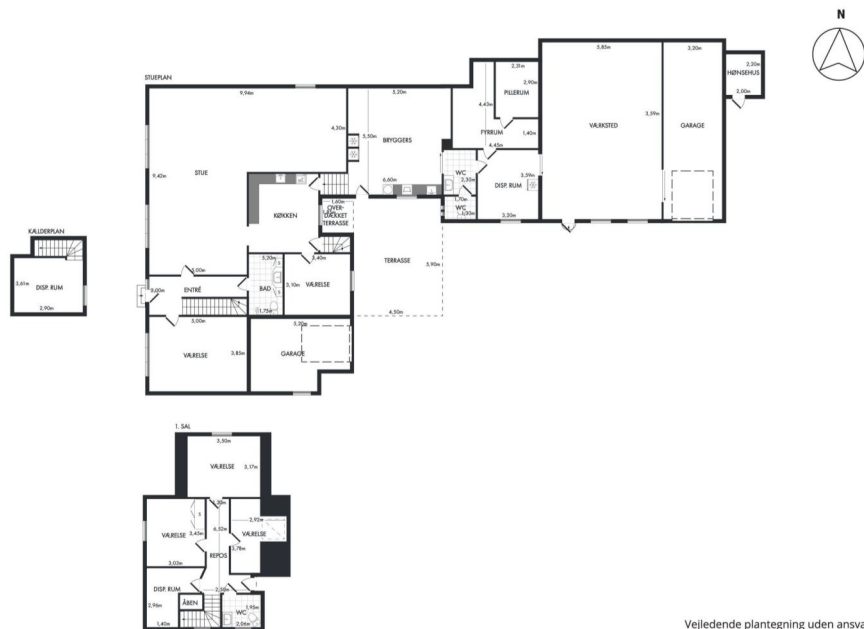
Dato: 30.01.2026



Adresse: Storgaden 78, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 7031754
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 30.01.2026



Adresse: Storgaden 78, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 7031754
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	101 b Viuf By, Viuf
BFE-nr.:	4391569
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Centralvarme, kombifyr
Opført/ombygget år:	1908

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.544.000 kr.
Grundværdi:	513.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.235.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	410.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	811 m ²
Boligareal i alt:	226 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	15 m ²
Integreret Garage:	19 m ²
Garage:	83 m ²
Udhus:	5 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. 29.12.1952 Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 14.04.1975 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Planramme 0631.BE1

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Gorenje

Komfur mrk. Gram

Emhætte mrk. Elektrolux

Opvaskemaskine mrk. Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Storgaden 78, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 7031754
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 17.894 Forbrug: 6,64 kg
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme, kombifyr
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er ikke udarbejdet, men disse

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås. Elinstallationsrapport er ikke udarbejdet, men dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.



Adresse: Storgaden 78, 6052 Viuf
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 7031754
Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.300	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.545.000
Grundskyld	kr.	4.309	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	7.490	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Renovation	kr.	3.610	Købers egen rådgiver anslået	kr.	6.500
Skorstensfejning	kr.	1.387		kr.	

I alt

1.571.650

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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

23.096

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.290 md./ 99.477 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.731 md./ 80.772 år v/25,00%

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: 30.01.2026

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: 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: Storgaden 78, 6052 Viuf
 Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 7031754
 Ejerudgift/md.: kr. 1.925

Dato: 30.01.2026

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 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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	788.589	814.898	814.218	DKK	0,11	56.520	17,50	2,99			Nej	
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	190.353	200.206	197.637	DKK	3,16	17.233	17,00	4,04			Nej	

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

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.

Ønskes en gratis salgsvurdering af din ejendom, kommer vi gerne forbi og giver en realistisk vurdering af din bolig.