



REAL

Stadion Alle 6, 8722 Hedensted

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	178
Kontant	2.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.078	Grund m ²	767
Byggeår/ombygget	1939/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **701-9041**

RealMæglerne Boligbutikken Vejle ApS

Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle / Tlf. +45 75727420 / 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: Stadion Alle 6, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9041
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 27.08.2026



Charmerende muremestervilla med stort køkken-alrum og udsigt til skoven

På Stadion Allé 6 får I en stemningsfuld og velindrettet muremestervilla, hvor klassisk charme møder moderne familieliv. Boligen ligger centralt i Hedensted på et lukket vænge og tæt på indkøb. Via et trygt stisystem er der nem adgang til både skole og børnehave. I nærområdet finder I desuden gode fritidstilbud som svømmehal, fodbold og tennis, mens skoven danner en fredelig, grøn kulisse omkring hjemmet.

I stueplan bydes I velkommen i entréen, hvorfra boligens opholdsrum åbner sig. Hjemmets naturlige samlingspunkt er det rummelige køkken-alrum med plads til både familiens hverdag og større selskaber. Ovenlysvinduerne tilfører et flot dagslys og understreger rummets åbne og indbydende atmosfære.

I direkte forbindelse med køkken-alrummet ligger den hyggelige stue med udgang til den hævede, sydvestvendte terrasse. Fra opholdsrummene har I et smukt kig mod skoven, der skifter udtryk med årstiderne og nærmest bliver en levende del af hjemmet.

Stueplanet rummer desuden et godt værelse og et badeværelse samt en separat forældreafdeling med soveværelse og eget bad. Det giver en vel fungerende indretning med både fælles opholdsrum og mulighed for privatliv.

På førstesalen finder I en repos og to gode værelser. Etagen byder samtidig på fleksible indretningsmuligheder og kan tilpasses familiens behov – eksempelvis med endnu et værelse, et hjemmekontor eller et fællesområde. Kælderen indeholder vaskerum og flere disponible rum, som giver god plads til opbevaring, værksted, hobbyaktiviteter og hverdagens praktiske funktioner.

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: Morten Toxværd Søndergaard



Adresse: Stadion Alle 6, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9041
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 27.08.2026

Udendørs venter en dejlig have med gode solforhold samt plads til både leg, afslapning og sommerens måltider under åben himmel. Den hævede terrasse fungerer som en naturlig forlængelse af boligens opholdsrum og skaber en fin forbindelse mellem hus og have.

Huset er i en energimæssig god stand, der sikrer en behagelig hverdag. Ud fra energirapporten er det desuden forholdsvis overskueligt at løfte boligens energimæssige karakter til et flot B, hvilket giver en oplagt mulighed for at optimere husets driftsøkonomi yderligere.

Her får I en stemningsfuld og velindrettet familievilla med en central beliggenhed, en genemtænkt planløsning og skoven som nabo.

Adresse: Stadion Alle 6, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9041
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 27.08.2026



Adresse: Stadion Alle 6, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9041
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 27.08.2026



Adresse: Stadion Alle 6, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 2.495.000

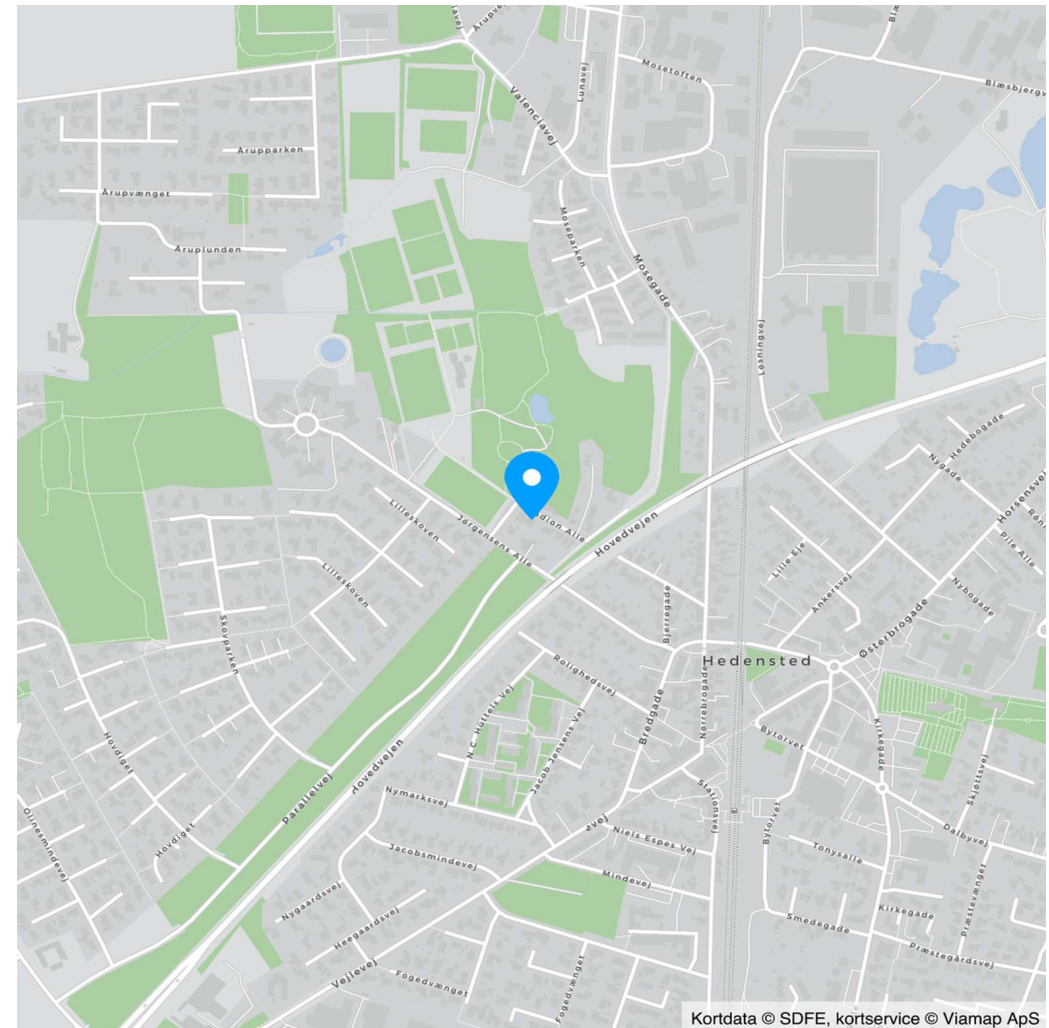
Sagsnr.: 701-9041
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 27.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Stadion Alle 6, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9041
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 27.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Hedensted
Matr.nr.: 7gy Hedensted By, Hedensted
BFE-nr.: 4329244
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1939/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.135.000
Grundværdi: 1.043.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.708.000
Grundlag for grundskyld: 834.400

Arealer**

Grundareal: 767 m²
Boligareal i alt: 178 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 75 m²
Garage: 26 m²

** 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 5.B.23 - Skovparken
Lokalplan 39 - Erhvervsformål - Hedensted

Tilbehør:

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

Ovn (Junker), Kogeplade (Leonard), Emhætte (Faber), Køleskab (Leonard)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stadion Alle 6, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9041
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 27.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos BAUTA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.400 Forbrug: 27 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har haft et faktisk forbrug i perioden 01.01.2025 til 31.12.2025 på 17 MWh og en udgift på kr. 24.982,50.
Dette er inkl. Unitabonnement.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Stadion Alle 6, 8722 Hedensted
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9041
 Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 27.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.711	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	6.592	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Miljøafgift 1	kr.	1.619	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Skorstensfejning	kr.	627	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	128	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Mad- og restaffald 240 L	kr.	1.034	niske., anslået		
Genbrugsbeholder 240 L	kr.	523	I alt	kr.	2.527.350
Husforsikring	kr.	5.704	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.	24.937			

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 13.671 md. / 164.052 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.944 md. / 131.327 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: 31.07.2026

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.

Adresse: Stadion Alle 6, 8722 Hedensted
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 701-9041
Ejerudgift/md.: kr. 2.078

Dato: 27.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 400.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Salgsopstilling

Der kan være visse oplysninger til salgsopstillingen, 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 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.

Planforhold

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

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der iflg. den bygningssagkyndige er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Den bygningssagkyndige har skønsmæssigt anslået boligarealet til samlet 180 m² og 75 m² kælder. På BBR er der noteret 178 m² samlet boligareal og 75 m²

kælder.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Fjernvarmeanlæg

Køber er gjort særligt opmærksom på, at fjernvarmeanlægget på ejendommen er leaset og at køber vil indtræde i leasingkontrakten.

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.