

Agtrupvej 182, 6000 Kolding

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**91**
Kontant	**1.695.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**1.844**	Grund m^2	**626**
Byggeår	**1954**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **702-0574**

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. +45 75568455 / www.realmaeglerne.dk/kolding

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

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: Agtrupvej 182, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.695.000
Sagsnr.: 702-0574
Ejerudgift/md.: kr. 1.844
Dato: 08.11.2026



Velindrettet villa med skøn atmosfære og hyggelig udestue

Denne indbydende villa fra 1954 byder på 91 veludnyttede kvadratmeter og en planløsning, der gør hverdagen både enkel og behagelig. Allerede ved ankomsten mødes man af en hyggelig forhave med blomster og træer, som giver huset et varmt og imødekommende udtryk. Her er der tænkt på både funktion og atmosfære, og boligen fremstår indflytningsklar med masser af muligheder for at sætte sit eget præg.

Husets naturlige samlingspunkt er den store stue og spisestue, som ligger i forlængelse af hinanden og skaber et lyst og åbent opholdsrum. Fra stuen er der en fin udsigt over Kolding, mens spisestuen har direkte adgang til den skønneste udestue, hvor vindrueplanterne skaber en helt særlig stemning. Det lille, fine køkken har en åben forbindelse til spisestuen, hvilket gør det oplagt til hyggelige middage og samvær med familie og gæster.

Fra entréen er der få trin op til boligens badeværelse samt soveværelset med indbyggede skabe og et ekstra værelse, der kan bruges som kontor, børneværelse eller gæsteværelse. Kælderen tilfører værdifuld ekstra plads med gode opbevaringsmuligheder og praktisk vaskerum, så hjemmet både er funktionelt og nemt at holde organiseret.

Udendørs venter rigtig gode rammer for både afslapning og aktivitet. Den store terrasse har direkte adgang fra den hyggelige udestue og inviterer til lange sommeraftener i fredelige omgivelser. Baghaven er dejlig og rummelig med fin græsplæne, gyngestativ og plads til leg, hygge og udeliv. Dertil kommer carport til bilen og et skur til opbevaring, så både hverdag og fritid bliver let at få til at fungere.

Beliggenheden er helt central med kort afstand til indkøb, skole og daginstitutioner, og samtidig er der kun fem minutters gang til den skønne Geografisk Have. Her får du en charmerende og velholdt villa med en attraktiv placering, gode udearealer og et hjem, der er lige til at flytte ind i.

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: Jens Dahl Verding

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Agtrupvej 182, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 702-0574
Ejerudgift/md.: kr. 1.844

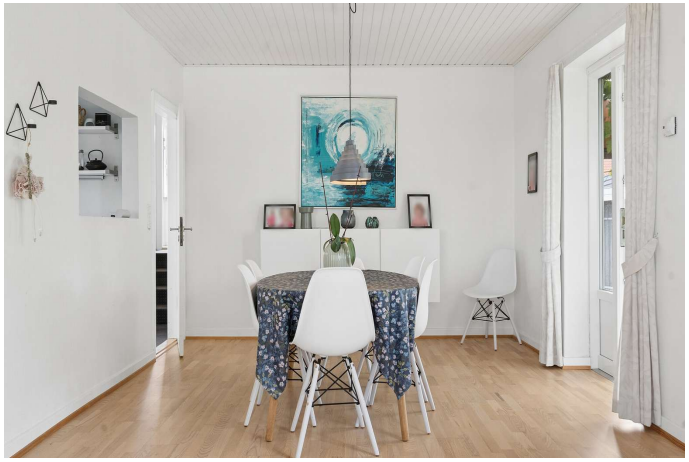
Dato: 08.11.2026



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Køkken



Køkken



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

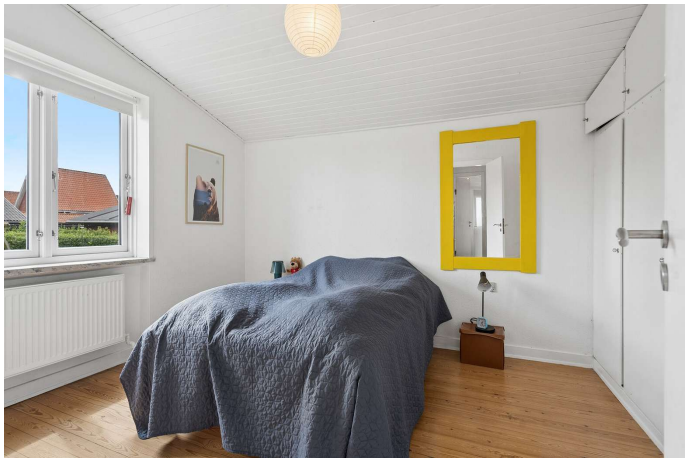
Adresse: Agtrupvej 182, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 702-0574
Ejerudgift/md.: kr. 1.844

Dato: 08.11.2026



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Værelse



Kælder



Set fra haven

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Agtrupvej 182, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.695.000

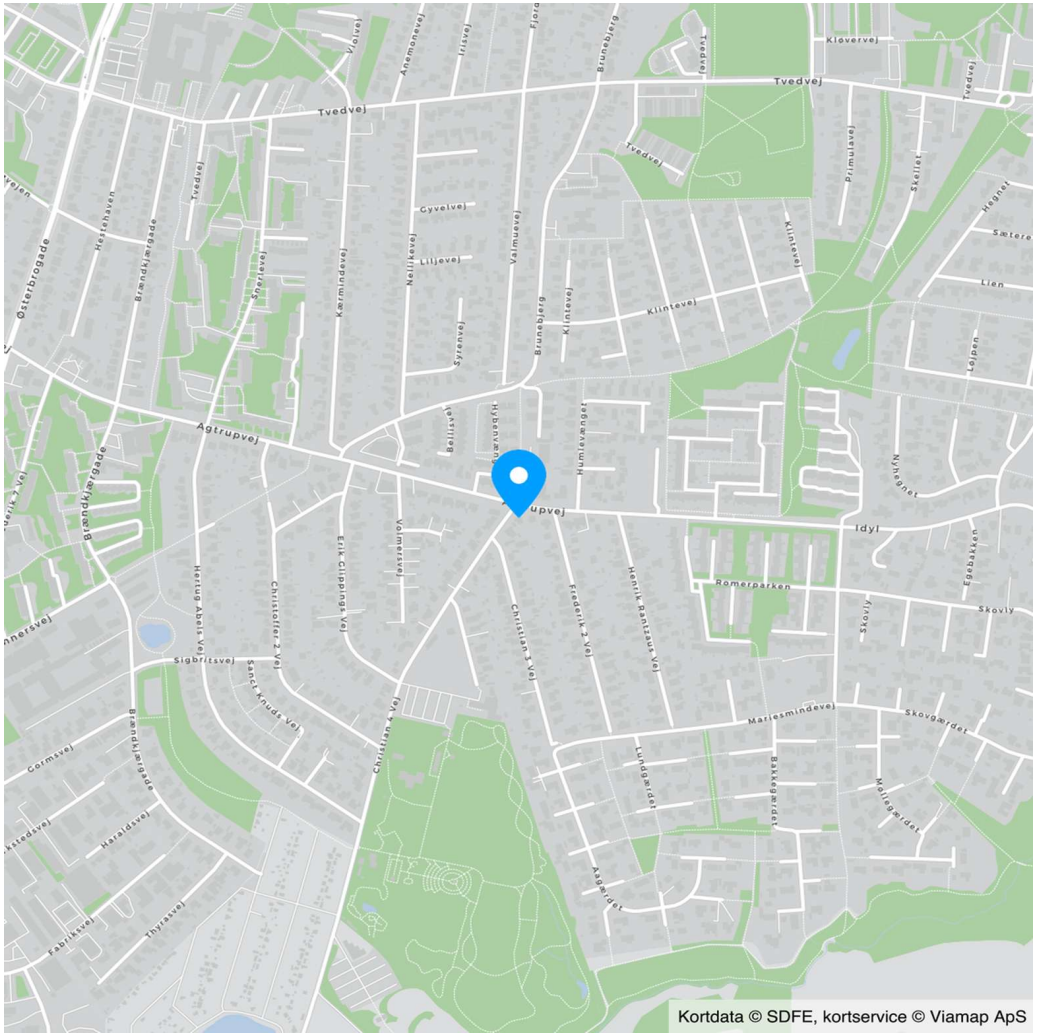
Sagsnr.: 702-0574
Ejerudgift/md.: kr. 1.844

Dato: 08.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Agtrupvej 182, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 702-0574
Ejerudgift/md.: kr. 1.844

Dato: 08.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	81 Kolding Markjorder 3.Afd.
BFE-nr.:	5682734
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.497.000
Grundværdi:	836.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.197.600
Grundlag for grundskyld:	668.800

Arealer**

Grundareal:	626 m²
Boligareal i alt:	91 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	30 m²
Indbygget udestue el. lign.:	13 m²
Carport:	19 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
- Nr. 1: 17.04.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer
Kommuneplan 1014-B2 - Brændkjær

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

Emhætte (Brandt), Kogeplade (Gram), Køleskab (Fisher og paykel), Opvaskemaskine (Beko), Ovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Agtrupvej 182, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 702-0574
Ejerudgift/md.: kr. 1.844

Dato: 08.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-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 varmeforbrug:
Udgift kr.: 19.100 Forbrug: 21 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske årsforbrug var i 2025 MWh 10,719, kr. 11.990,27

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 salgsopstillingens 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 D

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS
CVR-nr. 43365428
Haderslevvej 17 / 6000 Kolding
Tlf. +4575568455 / 6000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kolding

Adresse: Agtrupvej 182, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 702-0574
Ejerudgift/md.: kr. 1.844

Dato: 08.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.108
Grundskyld	kr.	7.424
Renovation	kr.	3.454
Rottebekæmpelse	kr.	161
Husforsikring	kr.	4.985
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.131

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske., anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	1.722.550

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.560 md. / 114.725 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.660 md. / 91.919 år v/26,42 %
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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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

Adresse: Agtrupvej 182, 6000 Kolding Kontantpris: kr. 1.695.000	Sagsnr.: 702-0574 Ejerudgift/md.: kr. 1.844	Dato: 08.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 2: hovedstol kr. 1.112.000 Nr. 3: hovedstol kr. 243.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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.

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.

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

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.

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 Boligbutikken Kolding!

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 Kolding 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.