

REAL



Syrenvej 18, 6000 Kolding

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	169
Kontant	3.395.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.302	Grund m ²	749
Byggeår/ombygget	1960/1996	Energimærke	D

Sagsnr. **702-0572**

RealMæglerne Boligbutikken Kolding ApS

Haderslevvej 17 / 6000 Kolding / Tlf. +45 75568455 / 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: Syrenvej 18, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 702-0572
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 04.09.2026



Indflytningsklar familievilla med pool og skøn beliggenhed

Boligen får nyt tag, inden nye ejere overtager

Velkommen til denne indflytningsklare villa, der byder på et rummeligt boligareal på 169 kvadratmeter og alt hvad den moderne familie kunne ønske sig. Villaen er beliggende i et plan og har et stort moderne køkken med plads til spisebord. Køkkenet fører videre til en stor spisestue, som åbner op mod den store stue med imponerende vinduespartier, der giver et fantastisk lysindfald og udsigt over haven.

Boligen rummer desuden et stort soveværelse samt tre yderligere værelser, der kan bruges som børneværelser eller kontor. Et af disse værelser har direkte adgang til terrassen. Med to badeværelser er morgenerne uden stress og det store bryggers tilbyder gode opbevaringsmuligheder.

Udearealerne er intet mindre end fantastiske med en stor træterrasse lige udenfor stuen og en indbydende pool omgivet af fliser – ideelt for sommerens mange solrige dage. Den velplejede græsplæne prydes af farverige blomsterbede, mens to skure sikrer rigelig opbevaringsplads til haveredskaber og pooludstyr. Derudover er der en garage samt en fin indkørsel med plads til bil.

Villaen ligger perfekt placeret i et lukket vænge tæt på daginstitutioner og indkøbsmuligheder samt blot én kilometer fra Brændkjærskolen. Dette hjem kombinerer rolig beliggenhed med nærhed til hverdagens nødvendigheder – den perfekte ramme for familielivet.

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

Adresse: Syrenvej 18, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 702-0572
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 04.09.2026



Køkken



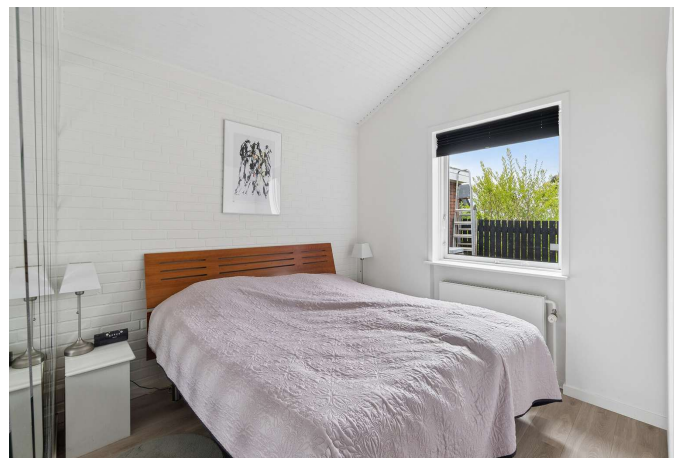
Spisestue



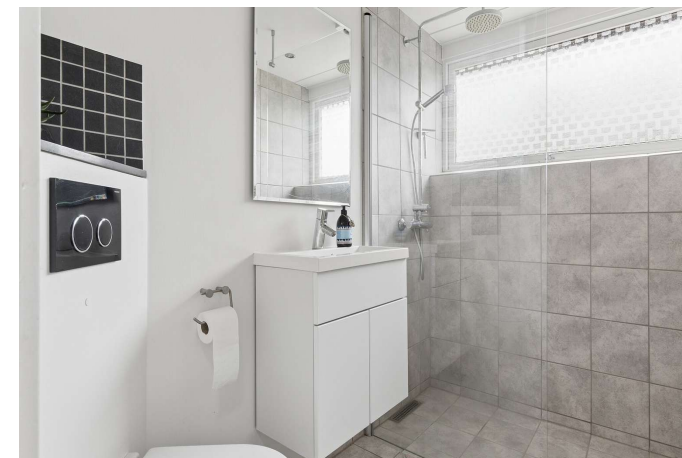
Spisestue



Stue



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Syrenvej 18, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 702-0572
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

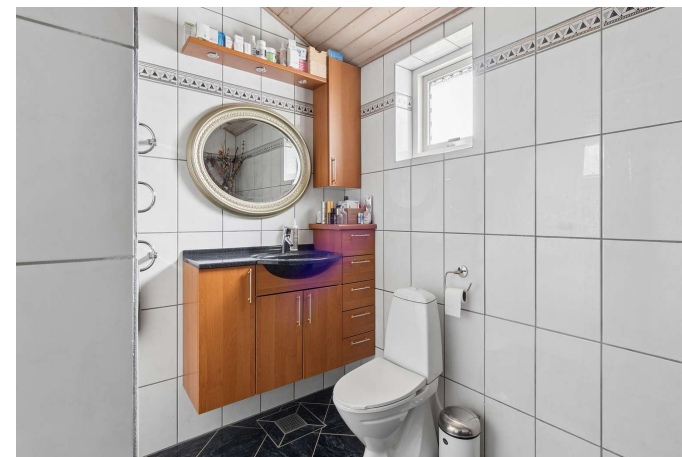
Dato: 04.09.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Værelse



Bryggers

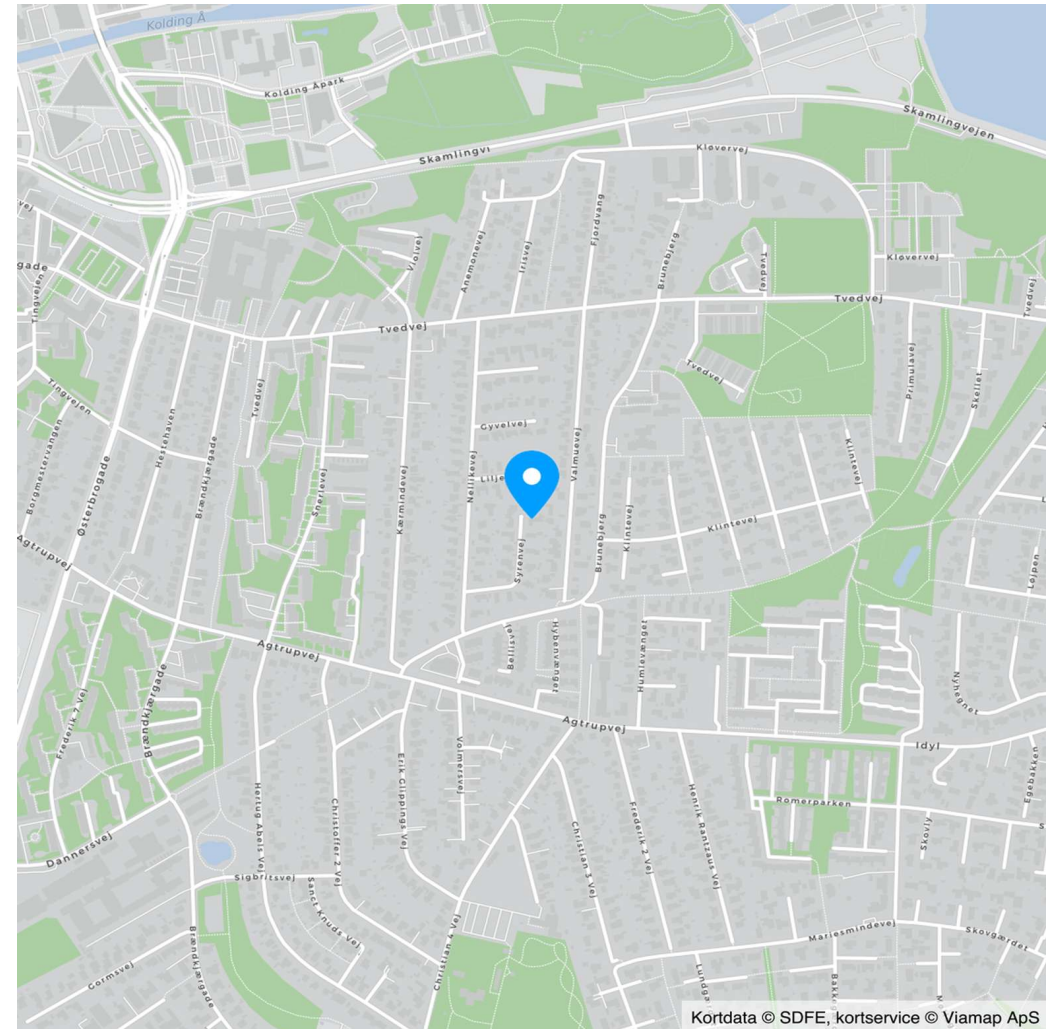


Terrasse

Dato: 04.09.2026



Alle plan (1x1)





Adresse: Syrenvej 18, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 702-0572
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 04.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Kolding
Matr.nr.: 12fs Kolding Markjorder 1.Afd.
BFE-nr.: 5677753
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1960/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.302.000
Grundværdi: 927.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.841.600
Grundlag for grundskyld: 741.600

Arealer**

Grundareal: 749 m²
Boligareal i alt: 169 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 8 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 1011-B1 - Snerlevej - Nellikevej

Tilbehør:

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

Kogeplade (Schott), Emhætte (Falmec), Ovn (Siemens), Køleskab, Opvaskemaskine (Asko)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Syrenvej 18, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 702-0572
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 04.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.000 Forbrug: 29 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Sælgers faktiske årsforbrug var i 2025 MWh 20,391 kr. 21.462,24

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: 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 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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Områdeklassificeret forurening:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindste kriterium.

Olietank:

Der gøres særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede sløffet olietank på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank.

Planforhold:

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



Adresse: Syrenvej 18, 6000 Kolding
 Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 702-0572
 Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 04.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.392	Kontantpris	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	8.232	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation	kr.	3.517	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.794
Rottebekæmpelse	kr.	208	Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., kø-	kr.	7.500
Skorstensfejning	kr.	640	bers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetek-		
Grundejerforening	kr.	300	niske., anslået		
Husforsikring	kr.	5.335	I alt	kr.	3.433.544
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	27.624		

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.714 md. / 224.573 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.994 md. / 179.932 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: 28.08.2026

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: Syrenvej 18, 6000 Kolding
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 702-0572
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 04.09.2026

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 afgiftspantebreve 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. 500.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Syrenvej

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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 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.