

REAL



Tinnetvej 4, 7173 Vonge

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	202
Kontant	549.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.298	Grund m ²	935
Byggeår	1910	Energimærke	D

Sagsnr. **714-2208**

RealMæglerne Boligbutikken Jelling ApS

Stationsvej 13 / 7300 Jelling / Tlf. +45 75727444 / www.realmaeglerne.dk/jelling

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: Tinnetvej 4, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 714-2208
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 17.04.2026



Centralt beliggende hjem med masser af kvadratmeter og god garagebygning

Tinnetvej 4 byder på en rummelig og centralt beliggende ejendom, der byder på mange muligheder. – perfekt til den store familie, der ønsker plads, komfort og en praktisk beliggenhed. Ejendommen byder på mange kvadratmeter, en stor garagebygning og en hyggelig, overskuelig baghave, hvor både børn og voksne kan nyde udendørslivet.

Ejendommen ligger i hjertet af Vonge, kun en kort gåtur fra alle byens faciliteter. Skole, idrætshal og indkøbsmuligheder ligger lige i nærheden, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

Entréen er rummelig og byder på et praktisk depotrum – perfekt til opbevaring af sæsonoverøj og sko. Det flotte, velholdte køkken har en god størrelse og giver plads til både madlavning og samvær. I direkte forbindelse med køkkenet finder man spiseplads, som er indrettet med hyggelig bænke og med udsigt til haven, ideel til morgenkaffen og hverdagen.

Stuen er stor og lys med plads til både et stort spisebord til gæster og et hyggeligt sofaarrangement med TV-område. Stueplan rummer desuden et soveværelse, et badeværelse med bruseniche samt et ekstra gæstetoilet, hvilket skaber en praktisk og funktionel planløsning.

På første sal finder man en stor repos med mange anvendelsesmuligheder – perfekt som kontor, legerum eller hobbyområde. Derudover er der tre lyse og velindrettede værelser, som alle giver rigeligt med plads til familiens behov.

Ejendommen har store udhusbygninger, herunder et rummeligt skur til opbevaring af haveredskaber og andre ting. Garagebygningen er stor, med højt til loftet og støbt gulv, og giver utallige anvendelsesmuligheder – lige fra værksted til opbevaring af biler, eller hobbyprojekter.

Den centrale placering tæt ved motorvejsnettet giver optimale forhold for pendlere, som har behov for hurtigt og enkel forbindelse til de større byer og oplandet.

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.

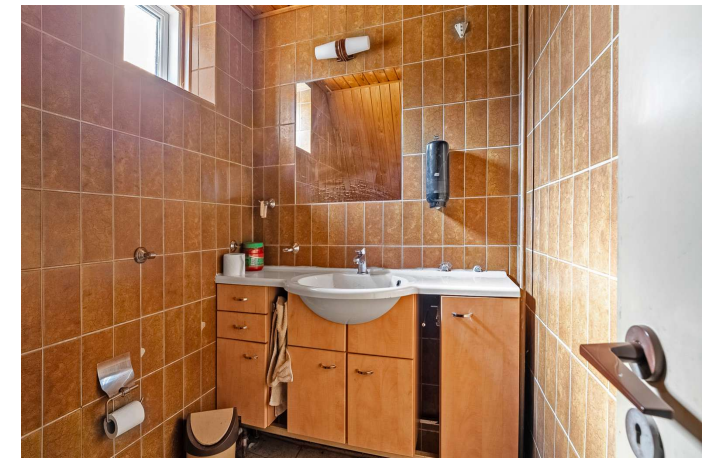
Ansvarlig ejendomsmægler: Valentin Vindbjerg



Adresse: Tinnetvej 4, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 714-2208
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 17.04.2026

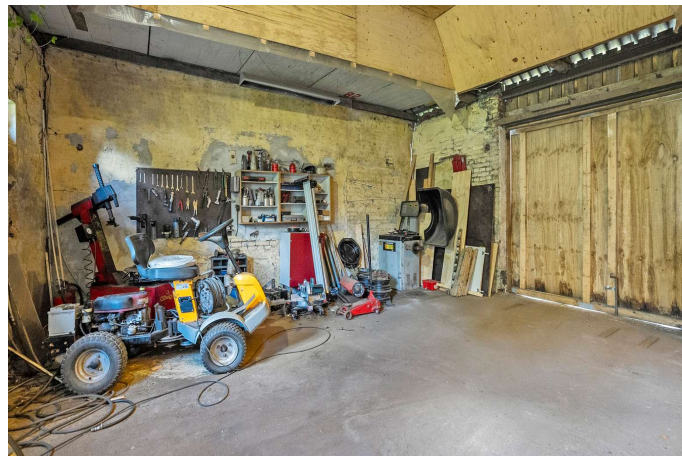
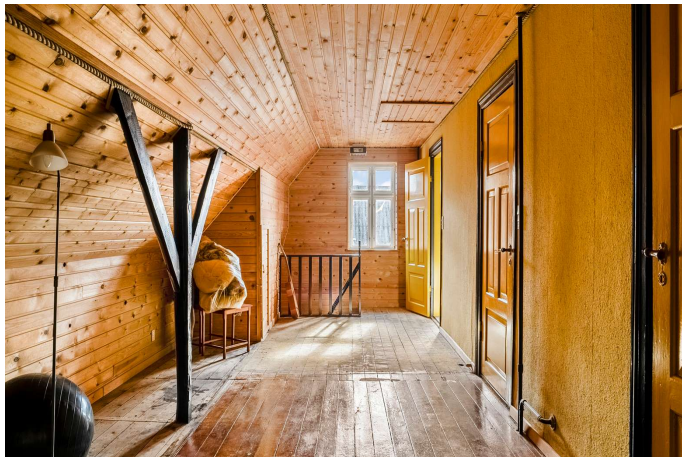




Adresse: Tinnetvej 4, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 714-2208
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 17.04.2026

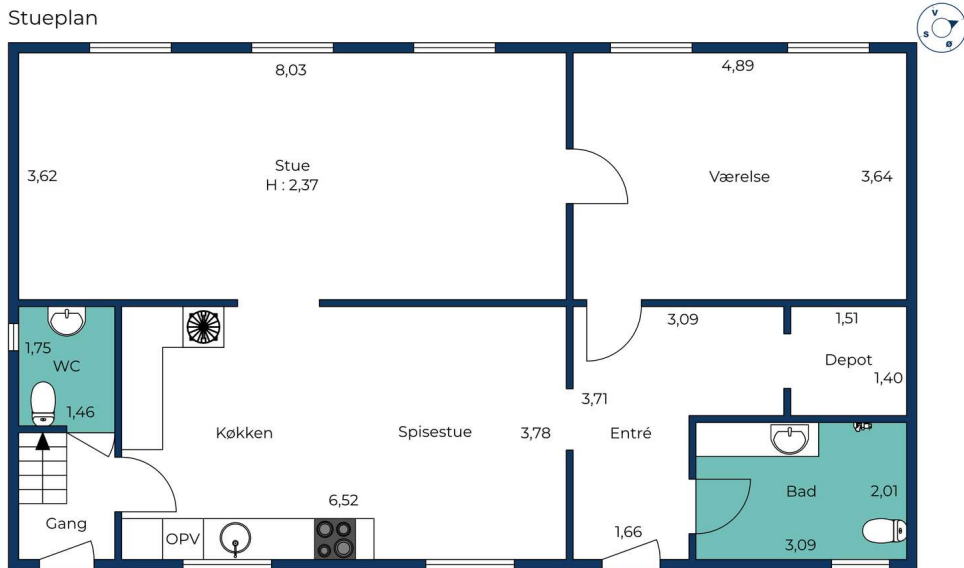


Adresse: Tinnetvej 4, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 714-2208
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 17.04.2026

Stueplan



REAL

1. sal



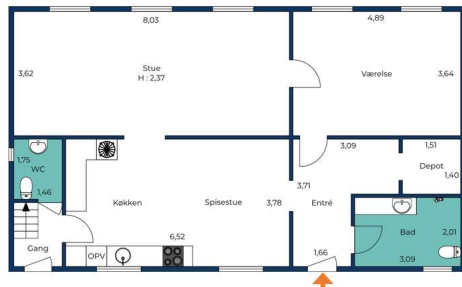
REAL

Adresse: Tinnetvej 4, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 714-2208
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

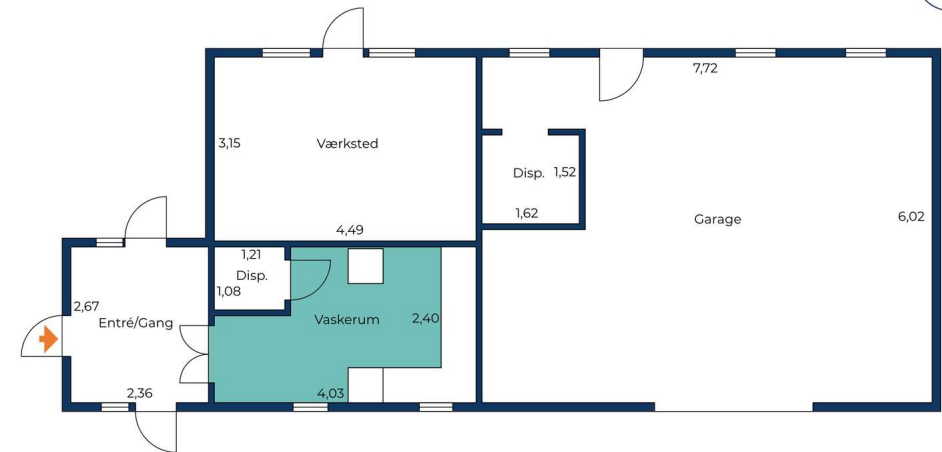
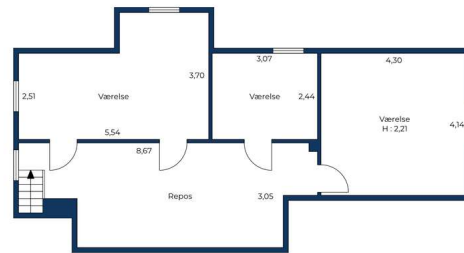
Dato: 17.04.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Tinnetvej 4, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 714-2208
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 17.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle
Matr.nr.: 3u Vonge By, Ø. Nykirke
BFE-nr.: 4355506
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1910

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 686.000
Grundværdi: 293.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 548.800
Grundlag for grundskyld: 234.400

Arealer**

Grundareal: 935 m²
- heraf vej 210 m²
Boligareal i alt: 202 m²
Øvrige arealer:
Garage: 90 m²
Udhus: 40 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 23.B.1 - Boligområde ved Bygade i Vonge
Lokalplan 100101 - Boligområde og erhvervsområde ved Vestvangen, Bygade mm., Vonge
Lokalplan Boligområde og erhvervsområde ved Vestvangen, Bygade mm., Vonge.pdf

Tilbehør:

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

De i køkkentværende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tinnetvej 4, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 714-2208
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 17.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Alle udhuse (ej bolig) er alene dækket ved bygningskasko og brandskader

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.224 Forbrug: 2.355 m³
Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens 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



Adresse: Tinnetvej 4, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 714-2208
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 17.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.799	Kontantpris	kr.	549.000
Grundskyld	kr.	2.461	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
Renovation	kr.	3.774	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.500
Rottebekæmpelse	kr.	140	I alt	kr.	560.650
Husforsikring	kr.	6.401	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.	15.575			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.044 md. / 36.527 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.486 md. / 29.834 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Tinnetvej 4, 7173 Vonge
Kontantpris: kr. 549.000

Sagsnr.: 714-2208
Ejerudgift/md.: kr. 1.298

Dato: 17.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område med kommuneplan, lokalplan, var-meplan og spildevandsplan

Afvigelser fra BBR

Der gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold. Her nævnes at carport og kælder ikke er registreret i BBR, samt at tagdækning er registreret med tegl, men faktiske forhold er fibercement.

Kloakering

Der gøres opmærksom på, at kommunen har fremsendt en spildevandsplan, hvori det fremgår at regnvand og spildevand skal separeres. Tidspunkt og udgifter hertil er sælger og medvirkende ejendomsmægler ukendt.

Tinglyste hæftelser

Ejerpantebrev lyst stort kr. 260.000 jf. tingbogsattest pr. d. 13.04.26
Afgiftspantebrev lyst stort kr. 30.668 jf. tingbogsattest pr. d. 13.04.26

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.