

Salgsopstilling

Vejle Mægleren
v/ Ejendomsmægler Tobias Meng ApS
Lysholt Allé 10, 7100 Vejle
Tlf. 60225714 | Cvr. 36966211
mail@vejlemægleren.dk



Adresse: Grydevangen 4, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: 2.295.000

Sagsnr.: 290000074
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 6.5.2024



Beskrivelse:

Velkommen til dette charmerende hjem i det eftertragtede Bredballe, beliggende en kort gåtur fra skole, indkøbsmuligheder, sportsfaciliteter og skov.

Du får 137 m² beboelse samt en rummelig 30 m² carport med tilhørende redskabsrum. Husets rumdisponering er et plus, med - for den tid - rummelige værelser samt et stort køkken, et stort badeværelse og et stort bryggers.

Huset byder på en rummelig vinkelstue med plads til både spiseafdeling og sofaarrangement, der er fra stuen direkte udgang til delvist overdækket sydvestvendt terrasse hvor solen kan nydes. Stuen nyder godt af lysindfald fra tre sider, hvilket bidrager til et lyst og indbydende rum.

Herudover et ældre men funktionelt køkken med mulighed for modernisering. Tre værelser, ideelle som soveværelser eller hjemmekontor. Husets indbyggede skabe og ekstra dørbredde, samt ikke mindst den gode loftshøjde er også et plus.

Badeværelse med bruseniche og badekar og herudover separat gæstetoilet. Som prikken over i'et får man et stort bryggers, et praktisk rum til vask og opbevaring med udgang til indkørsel.

Huset står overordnet i sin originale stand, dette giver nye ejere mulighed for at sætte deres personlige præg. Det positive i, at huset står originalt, er dets smukke og naturlige materialevalg, se f.eks. husets lofter, vægge, døre og flere af husets originale skabe. Husets klinker er alle holdt i neutrale og harmoniske farver.

Der må påregnes udvendige reparationer.

Haven er nem og overskuelig og består mest af græs, blomster, træer og buske. Huset har en funktionel plantegning, der vil være et plus for både enlige og børnefamilier.

Kan du se dig selv bo her? Så kontakt Vejle Mægleren for en fremvisning.

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: Tobias Meng

Adresse: Grydevangen 4, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: 2.295.000

Sagsnr.: 290000074
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 6.5.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Vejle Kommune
Matr.nr.: 6CO Bredballe By, Bredballe
BFE-nr.: 4364115
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.050.000,00
Grundværdi: 1.096.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.640.000,00
Grundlag for grundskyld: 876.800,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	733 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	137 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
Andre bygninger:	30 m ²
-heraf Carport	30 m ²
Bygningsareal: BBR	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nejl

Servitutter:

10.4.1974 Dok om tegninger byggesag mv
11.9.1974 Byplanvedtægt nr. 201
15.11.1974 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

Ovn, komfur, køleskab, emhætte samt opvasker som på billeder

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Grydevangen 4, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: 2.295.000

Sagsnr.: 290000074
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 6.5.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.600,00 Forbrug: 19,98 MWh Fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers forbrug af fjernvarme var i 2023 kr. 10.374.-

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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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.

Adresse: Grydevangen 4, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: 2.295.000

Sagsnr.: 290000074
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 6.5.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat 2024	8.364,00	Kontantpris/udbetaling	2.295.000,00
Grundskyld 2024	9.206,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	6.500,00
Husforsikring	5.379,00	Omkostninger købers rådgivere, anslået	10.000,00
Renovation	4.134,00	Tinglysningsafgift skøde	15.650,00
Skadedyrsbekæmpelse	72,00	I alt	2.327.150,00
Vedligeholdelse fællesareal Fra ejd. skattebillet	198,00		
Grundejerforening anslået iflg. regnskab	900,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	28.253,00		

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Grydevangen 4, 7120 Vejle Øst
Kontantpris: 2.295.000

Sagsnr.: 290000074
Ejerudgift/md.: kr. 2.354

Dato: 6.5.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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: