



REAL

Moltrup Landevej 31, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	148
Kontant	2.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.097	Grund m ²	1.062
Byggeår	1947	Energimærke	B

Sagsnr. **7261473**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / www.realmaeglerne.dk/6100

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: Moltrup Landevej 31, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 7261473
Ejerudgift/md.: kr. 1.097

Dato: 10.09.2026



Totalrenoveret villa på 148 m² og plads til hele familien

På Moltrup Landevej 31 venter en villa, der har fået hele turen. Ejendommen er oprindeligt opført i 1947, men er gennemgribende renoveret, hvor stort set alt er skiftet og opdateret. Faktisk er det kun bjælkerne i etageadskillelsen, der er tilbage fra det oprindelige hus. Her får I derfor i praksis et helt nyt hus.

Kælderen er gravet ud og er i dag en integreret del af boligen, så I får hele 148 m² fordelt over to etager. Planløsningen er samtidig oplagt til familien med en naturlig opdeling mellem forældre- og børneafdeling.

På stueplan får I et stort og moderne køkken-alrum i åben forbindelse med stuen, et gæstetoilet samt et godt soveværelse. En rigtig god forældreafdeling, hvor der er plads til at samle hverdagen på én etage.

Nedenunder finder I to store værelser, et stort badeværelse og gulvvarme. Her er der oplagte rammer for en separat børneafdeling med masser af plads til både børn og teenagerliv.

Udenfor venter en 1.062 m² stor grund med en dejlig have placeret bag huset. Her er god plads til både børn, afslapning og hyggelige sommerdage.

Beliggenheden er samtidig svær at komme udenom. Her bor I ultra centralt, tæt på hverdagens faciliteter, samtidig med at I får en stor grund og en dejlig have bag huset.

Kort sagt får I her en bolig, hvor renoveringen, pladsen og planløsningen går op i en højere enhed – og hvor der stort set ikke er andet at gøre end at flytte ind og nyde resultatet.

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.

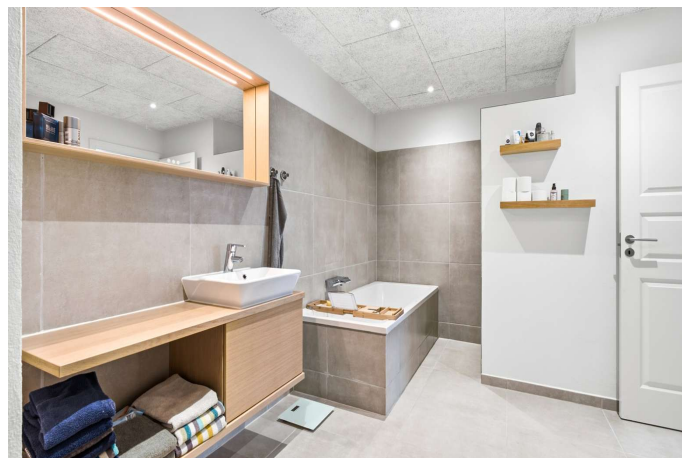
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs

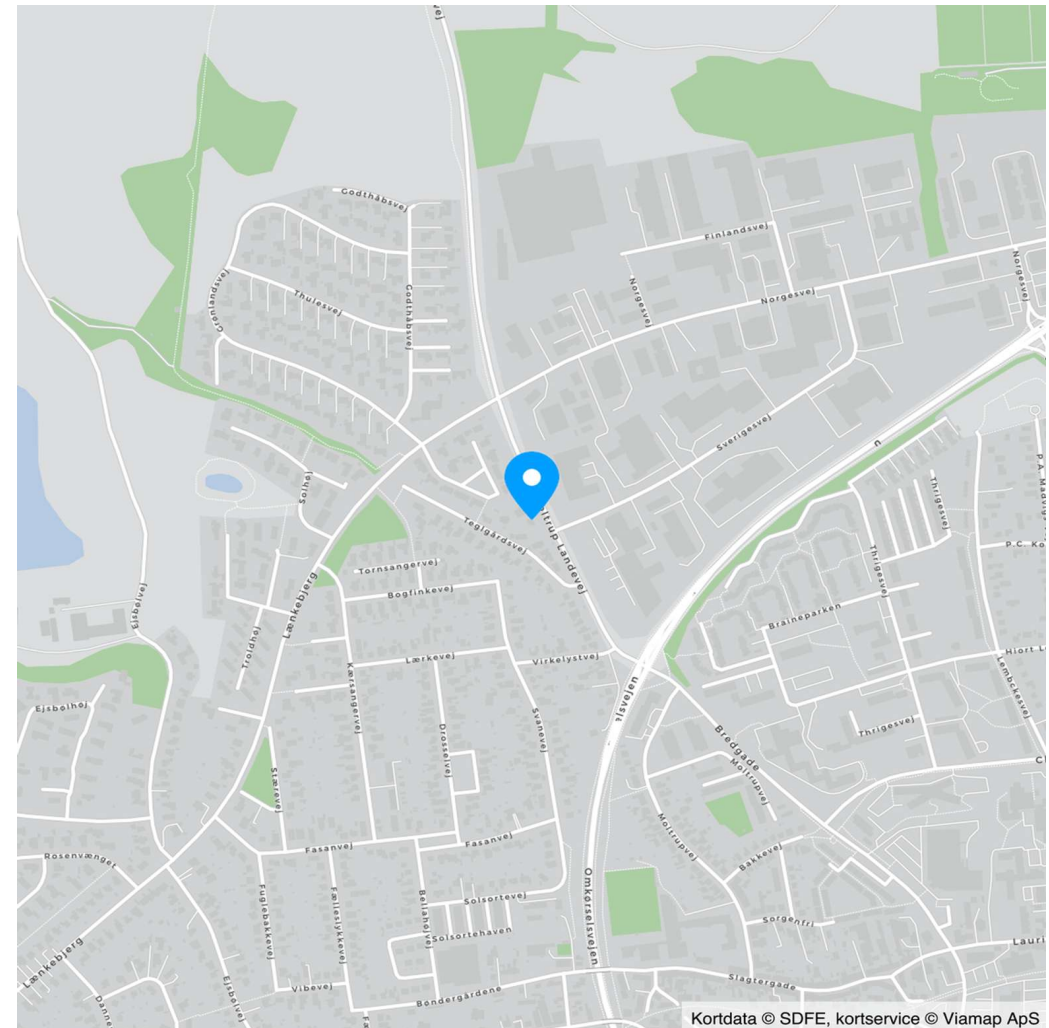
Adresse: Moltrup Landevej 31, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 7261473
Ejerudgift/md.: kr. 1.097

Dato: 10.09.2026



Dato: 10.09.2026





Adresse: Moltrup Landevej 31, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 7261473
Ejerudgift/md.: kr. 1.097

Dato: 10.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 272 Gl. Haderslev Ejerlav, Gl. Haderslev
BFE-nr.: 5172128
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1947

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 931.000
Grundværdi: 412.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 744.800
Grundlag for grundskyld: 329.600

Arealer**

Grundareal: 1.062 m²
Boligareal i alt: 148 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 74 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: 10.04.1946 - Dok om hegn, hegnsmur mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 25.04.1972 - Byplanvedtægt nr. 11, Vedr 253, se matr. nr. 74 41_G-HA_74
- Nr. 3: 16.01.1996 - Dok om byggelinier mv, se matr. 1707 Haderslev -

Planer

Kommuneplan 10.12.BO.01 - Boligområde Lænkebjerg
Lokalplan 11 - Byplanvedtægt nr. 11 for et område beliggende vest for Moltrupvej, Haderslev

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022

Spildevandsplan: Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Moltrup Landevej 31, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 7261473
Ejerudgift/md.: kr. 1.097

Dato: 10.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Policenr.: 51562348

Andre forhold af væsentlig betydning:

Efterregulering af ejendomsskatter

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk.
Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Fjernvarme og abonnement

Sælger har indtrådt i en abonnements-aftale med Haderslev Fjernvarme vedr. varmeveksleren der er installeret på ejendommen.
Beløbet herfor er angivet i salgsopstillingens ejerudgifter.

Plantegning

Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsopstilling i forbindelse med overvejelse af købet, ikke er målfast og alene er vejledende. Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom herpå og kan derfor ikke rette krav mod sælger eller ejendomsmægler i den henseende.

Privat fællesvej

Ejendommen er beliggende ud til privat vej eller passage/færdselsareal. Der påhviler ejendommen forpligtelse til at deltage i vedligeholdelse og istandsættelse af den private vej/passage/færdselsareal jf. Privatvejslovens § 44. Køber er i den forbindelse gjort opmærksom på, at der kan komme opkrævninger til vedligeholdelse mv., som ikke er medtaget i ejerudgifterne.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.000 Forbrug: 11.240 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Varmeforbrug i perioden 1/1-2025 - 31/12-2025 har udgjort 5.317,74 kr.

Vand: Alment 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Moltrup Landevej 31, 6100 Haderslev
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 7261473
 Ejerudgift/md.: kr. 1.097

Dato: 10.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.798	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	4.186	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Jordflytning	kr.	2	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	73	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	1.318	I alt	kr.	2.225.617
Renovation	kr.	3.785			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 13.162			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.131 md. / 145.570 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.643 md. / 115.713 år v/27,25 %

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: Moltrup Landevej 31, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 7261473
Ejerudgift/md.: kr. 1.097

Dato: 10.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.000.000
Nr. 5: hovedstol kr. 100.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

“DANMARKS BEDSTE EJENDOMSMÆGLER PÅ DE SOCIALE MEDIER 2024 & 2025”

Kåret af mæglerakademiet



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne Haderslev, Vojens & Christiansfeld - byens innovative mægler. Vi tror på, at bag alle gode boligsalg ligger der et præcist arbejde, som er vidt forskelligt fra bolighandel til bolighandel. Der er ingen huse, der er ens og derfor mener vi heller ikke, at et standardforløb klæder salget af et kommende og et forhenværende hjem. For os er alle opgaver lige vigtige, om det er en prisvenlig ejendom på landet eller liebhaveri ved vandet. Når du ønsker at sælge din bolig, er dit valg af ejendomsmægler helt afgørende for, at salgsprocessen bliver en god oplevelse for dig - og vi tror på at et stort lokalkendskab har en enorm betydning for en god og glidningsfri proces. Et godt og fejlfrit salg - til den rigtige pris - så hurtigt som muligt.