



REAL

Platanvej 33, Hammelev, 6500 Vojens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	185
Kontantpris	2.845.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.661	Grund m2	814
Byggeår/ombygget	2004/2018	Energimærke	C

Sagsnr. **726370**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st. / 6100 Haderslev / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Platanvej 33, Hammelev, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 726370
Ejerudgift/md.: kr. 1.661

Dato: 30.07.2025



Beskrivelse:

Her får du en bolig, der forener moderne komfort med gennemtænkt funktionalitet. Oprindeligt opført i 2004, men gennemgribende renoveret i 2019, fremstår denne ejendom i en enestående stand, hvor alt er opdateret og klar til indflytning. Senest er der i 2024 etableret en ny og eksklusiv forældreafdeling, og i 2023 blev fyret udskiftet, så boligen både er stilfuld og energieffektiv. Derudover blev der i 2019 opført en rummelig garage på 33 kvadratmeter, som fuldender ejendommens praktiske rammer.

Med hele 185 veludnyttede kvadratmeter er her plads til hele familien. Entréen byder velkommen med en lys og indbydende atmosfære, hvorfra der er adgang til en værelsesafdeling med fire værelser og et badeværelse. Et af værelserne er skabt ved at inddrage den tidligere garage i 2019, hvilket har resulteret i et særligt rummeligt og anvendeligt værelse, perfekt som børneværelse, kontor eller multirum.

Husets hjerte er det imponerende køkken-alrum, hvor lysindfald og eksklusive materialer skaber et elegant og indbydende opholdsrum. Her er der masser af plads til hyggelige middage og samvær med familie og venner. Den nye forældreafdeling ligger i direkte forbindelse til alrummet og byder på et luksuriøst soveværelse med eget badeværelse og rigelig skabsplads.

Overalt i boligen er der lagt vægt på kvalitet og komfort med gulvvarme i alle rum og akustikvenlige Troldekt-lofter, som bidrager til et behageligt indeklima.

Ejendommen ligger på et lukket vænge i et trygt og familievenligt kvarter. Her kan børnene trygt lege, og med kun 200 meter til skov og natur er der rig mulighed for udendørsaktiviteter. Samtidig er der kort afstand til Hammelev Skole, som ligger blot 800 meter væk, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem. En virkelig indflytningsklar bolig, hvor kvalitet og beliggenhed går op i en højere enhed.

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: Platanvej 33, Hammelev, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 726370
Ejerudgift/md.: kr. 1.661

Dato: 30.07.2025



Adresse: Platanvej 33, Hammelev, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 726370
Ejerudgift/md.: kr. 1.661

Dato: 30.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 643 Hammelev Ejerslav, Hammelev
BFE-nr.: 8292952
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 2004/2018

Arealer*

Grundareal udgør: 814 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 185 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 185 m²
Andre bygninger: 33 m²
- heraf Garage 33 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.124.000 kr.
Grundværdi: 330.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.699.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 264.000 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

https://dokument.plandata.dk/11_9719224_1643663955230.pdf

Lokalplan: Boligområde ved Hammelev Bygade og Tørningvej i Hammelev By

https://dokument.plandata.dk/20_179508_APPROVED_1216307538356.pdf

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)

https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - A13-8

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

Skovbyggelinjer: Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove.

Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.11.1964 lbnr. 10069-41 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Se matr. 567 Om respekt, se akt AKT 41_HAM_A567
Nr. 2 lyst d. 01.09.1999 lbnr. 500873-41 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, salgsforbud i ubebygget stand mv.

Grundejerforening: Nej



Adresse: Platanvej 33, Hammelev, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 726370
Ejerudgift/md.: kr. 1.661

Dato: 30.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbuddet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser et årligt varmemeforbrug på 13.000 kr.

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om boligskat

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.
Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgsopstilling.
Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på grundskyld.
Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

Adresse: Platanvej 33, Hammelev, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 726370
Ejerudgift/md.: kr. 1.661

Dato: 30.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.666	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.845.000
Grundskyld	kr.	3.353	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.279
Husforsikring	kr.	4.253	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.950
Renovation	kr.	3.555	I alt	kr.	2.877.229
Kommunal ejendomsbidrag	kr.	104	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		19.931			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.631 md./ 187.567 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.395 md./ 148.746 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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/landingsside>



Adresse: Platanvej 33, Hammelev, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 726370
Ejerudgift/md.: kr. 1.661

Dato: 30.07.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Tilbehør:

- Køleskab
- Emhætte
- Komfur
- Ovn
- Kogeplader
- Opvaskemaskine
- Mikrobølgeovn

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 Haderslev & Vojens – 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.