



REAL

Hoptrup Hovedgade 17, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	299
Kontantpris	1.195.000	Værelser	13
Ejerudgift	1.431	Grund m2	1.372
Byggear	1900	Energimærke	E

Sagsnr. **726585**

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: Hoptrup Hovedgade 17, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 726585
Ejerudgift/md.: kr. 1.431

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

På Hoptrup Hovedgade 17 finder du en rummelig og velholdt ejendom på hele 299 m², der byder på masser af plads og mange anvendelsesmuligheder. Ejendommen er løbende ombygget og tilpasset gennem årene – senest med fokus på at skabe store, åbne rum og fleksible løsninger.

I 1992 blev garagen nedlagt og omdannet til et moderne køkken og fyrrum, mens stuen i 1996 blev åbnet op og i dag fremstår som ét stort og lyst opholdsrum. Den tidligere lejlighed er nedlagt og omdannet til baggang og en hyggelig gildesal – perfekt til større selskaber eller som ekstra aktivitetsrum.

Boligen rummer flere afdelinger og egner sig ideelt til den store familie, til liberalt erhverv eller til dig, der drømmer om god plads og mange funktioner under ét tag. I stueplan finder du blandt andet køkken, badeværelse, soveværelse, stue, spisestue og bryggers, mens førstesalen rummer værelser, toilet og et stort loftrum.

Ejendommen er opført i 1900 og fremstår som et solidt og rummeligt hjem med fokus på funktionalitet. Grunden på 1.372 m² giver plads til både have, terrasse og parkering.

Beliggenheden er ideel – du bor midt i hyggelige Hoptrup med kort afstand til både skole, indkøb og den smukke natur omkring Slivsøen, hvor der er rig mulighed for gåture, badning og friluftsliv. Der er samtidig kun få minutters kørsel til Haderslev centrum.

Her får du kort sagt en ejendom med masser af historie, potentiale og muligheder – i et skønt og naturrigt område tæt på alt det, der gør hverdagen nem og rar.

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: Frederik Trans

Adresse: Hoptrup Hovedgade 17, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 726585
Ejerudgift/md.: kr. 1.431

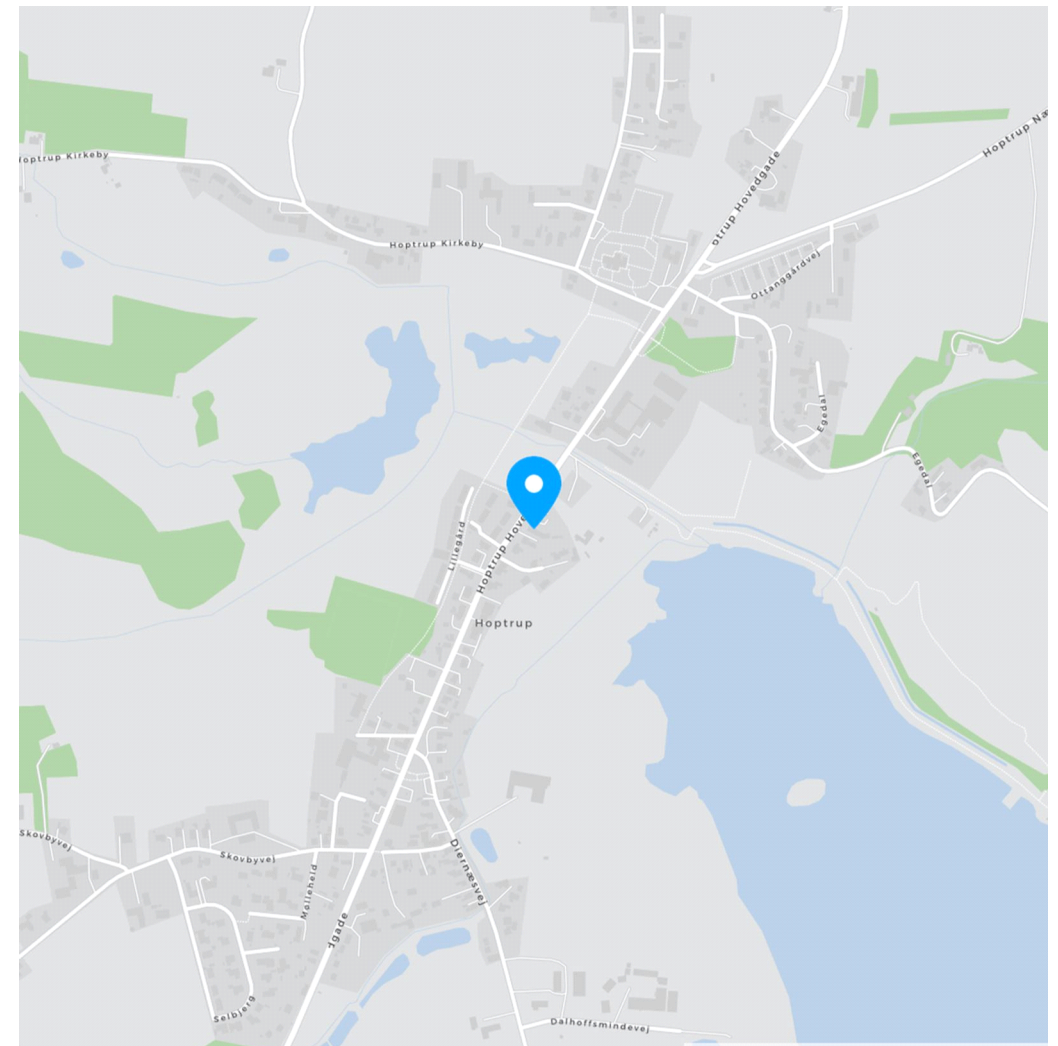
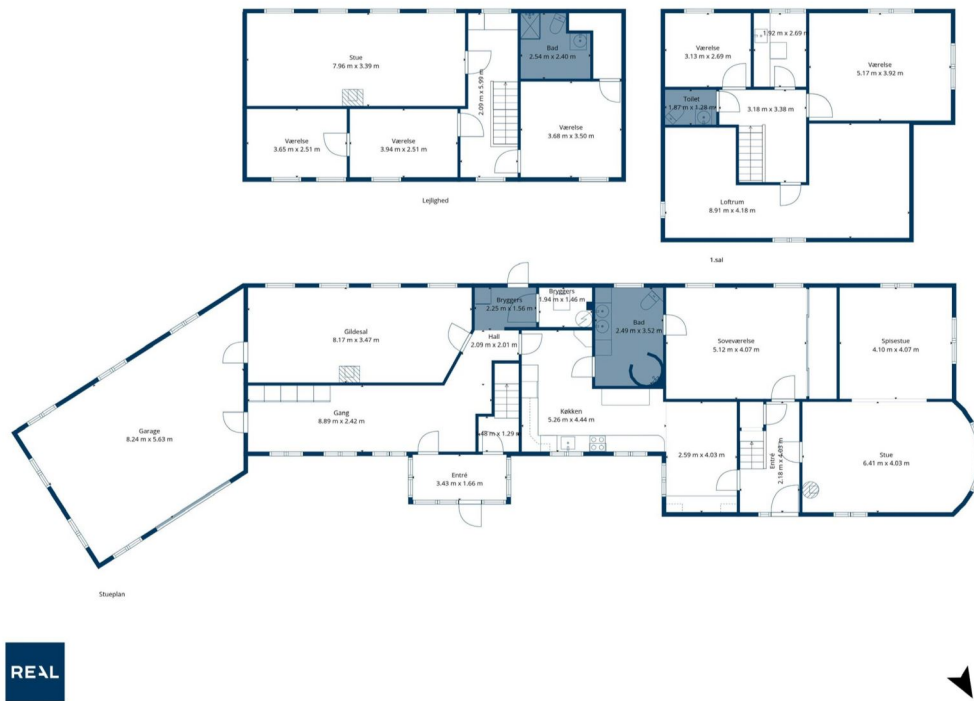
Dato: 31.01.2026



Adresse: Hoptrup Hovedgade 17, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 726585
Ejerudgift/md.: kr. 1.431

Dato: 31.01.2026





Adresse: Hoptrup Hovedgade 17, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 726585
Ejerudgift/md.: kr. 1.431

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 84 Hoptrup Ejerlav, Hoptrup
BFE-nr.: 5174094
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Varmeinstallation: Naturgas og træpillefyr
Opført/ombygget år: 1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.249.000 kr.
Grundværdi: 210.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld: 168.000 kr.

Arealer*

Grundareal: 1.372 m²
Boligareal i alt: 299 m²
- heraf udnyttet tagetage: 102 m²
Øvrige arealer:
Garage: 50 m²
Udhus: 38 m²
Udhus: 38 m²
Udhus: 17 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037

https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1751024387828.pdf

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

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

Spildevandsplan:

Kloakopland - 303-3 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Kloakopland - 303-2 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Kulturstyrelsen: Ejendommen er fredet / erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 6.

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 27.11.1989 lbnr. 16777-41 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, matr 1 Hoptrup vedr.420 AKT 41_HOP_2

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.



Adresse: Hoptrup Hovedgade 17, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 726585
Ejerudgift/md.: kr. 1.431

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 32.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas og træpillefy
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser et årligt varmemeforbrug på 16.000 kr. til træpiller.

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E.

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.

Om 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.

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.

Brændeovne er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes tre brændeovne i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnene er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.



Adresse: Hoptrup Hovedgade 17, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 726585
Ejerudgift/md.: kr. 1.431

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	5.398	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Husforsikring	kr.	6.130	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Renovation	kr.	3.785	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Skorstensfejning	kr.	1.734	I alt	kr.	1.211.550
Rottebekæmpelse	kr.	124	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.		
Jordflytning	kr.	2			
Ejerudgift i alt 1 år		17.174			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.469 md./ 77.629 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.228 md./ 62.733 år v/25,50%
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: 31.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Hoptrup Hovedgade 17, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 726585
Ejerudgift/md.: kr. 1.431

Dato: 31.01.2026

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:

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
Totalkredit/2,4% Obligationslån	Obligationslån	549.198	549.198	557.556	DKK	2,38	48.679	15,00	3,06			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab mrk. Samsung
Køle/fryseskab mrk. på 1. sal
Emhætte
Dampovn
Alm. ovn
Kogeplader mkr. Electrolux
Opvaskemaskine mrk. Beko

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 – 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.