



REAL

REAL 70 70 78 74
TIL SALG
RealMæglerne

Søndergade 77, 6500 Vojens

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	105
Kontantpris	945.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.301	Grund m2	234
Byggeår/ombygget	1961/1970	Energimærke	C

Sagsnr. **726428**

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: Søndergade 77, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 726428
Ejerudgift/md.: kr. 1.301

Dato: 08.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette skønne rækkehus fra 1961 beliggende på Søndergade 77 i Vojens. Med et samlet boligareal på 105 kvadratmeter fordelt over to plan samt 20 bonuskvadratmeter i kælderen, får du her en skøn bolig med flere anvendelsesmuligheder.

Stueplanen byder dig velkommen gennem en indbydende entré, der leder dig ind i det rummelige køkken-alrum. Dette område er perfekt til familiemiddage og sociale sammenkomster, og det rummer plads til et spisebord, hvor du kan nyde madlavningen og samværet med dine nærmeste. Den tilstødende stue imponerer med sin hyggelige atmosfære, rummelig og direkte adgang til den overdækkede terrasse og haven.

På førstesalen finder du tre velindrettede værelser, der kan tilpasses efter dine behov. Det nyrenoverede badeværelse tilføjer et moderne touch til denne charmerende bolig. Kælderen byder på tre disponible rum og sin egen indgang, hvilket giver mulighed for at udnytte pladsen efter eget ønske – perfekt til ekstra opbevaring, hobbyrum eller kontor.

Udendørsarealerne på den 234 kvadratmeter store grund omfavner ikke kun det charmerende hus, men også en praktisk carport, en flot overdækket terrasse og en lille velplejet græsplæne. Her er der mulighed for at nyde de solrige dage og hyggelige aftenener.

Rækkehuset har en ideel beliggenhed, der kombinerer et roligt kvarter med nem adgang til lokale faciliteter og transportmuligheder.

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: Søndergade 77, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 726428
Ejerudgift/md.: kr. 1.301

Dato: 08.10.2025

Velkommen til dette skønne rækkehus fra 1961 beliggende på Søndergade 77 i Vojens. Med et samlet boligareal på 105 kvadratmeter fordelt over to plan samt 20 bonuskvadratmeter i kælderen, får du her en skøn bolig med flere anvendelsesmuligheder.

Stueplanen byder dig velkommen gennem en indbydende entré, der leder dig ind i det rummelige køkken-alrum. Dette område er perfekt til familiemiddage og sociale sammenkomster, og det rummer plads til et spisebord, hvor du kan nyde madlavningen og samværet med dine nærmeste. Den tilstødende stue imponerer med sin hyggelige atmosfære, rummelig og direkte adgang til den overdækkede terrasse og haven.

På førstesalen finder du tre velindrettede værelser, der kan tilpasses efter dine behov. Det nyrenoverede badeværelse tilføjer et moderne touch til denne charmerende bolig.

Kælderen byder på tre disponible rum og sin egen indgang, hvilket giver mulighed for at udnytte pladsen efter eget ønske – perfekt til ekstra opbevaring, hobbyrum eller kontor.

Udendørsarealerne på den 234 kvadratmeter store grund omfavner ikke kun det charmerende hus, men også en praktisk carport, en flot overdækket terrasse og en lille velplejet græsplæne. Her er der mulighed for at nyde de solrige dage og hyggelige aftenener.

Rækkehuset har en ideel beliggenhed, der kombinerer et roligt kvarter med nem adgang til lokale faciliteter og transportmuligheder.

Adresse: Søndergade 77, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 726428
Ejerudgift/md.: kr. 1.301

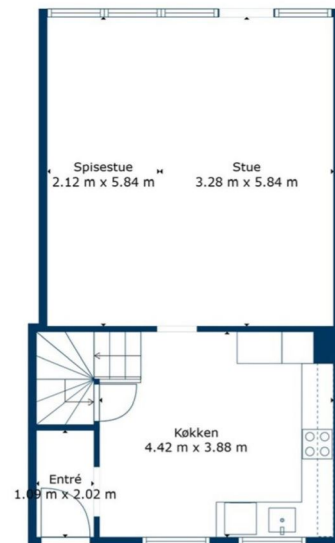
Dato: 08.10.2025



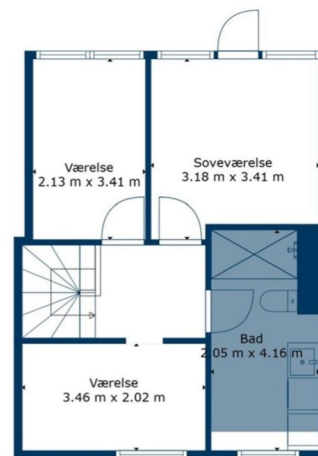
Adresse: Søndergade 77, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 726428
Ejerudgift/md.: kr. 1.301

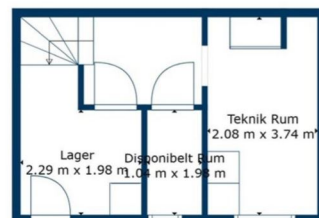
Dato: 08.10.2025



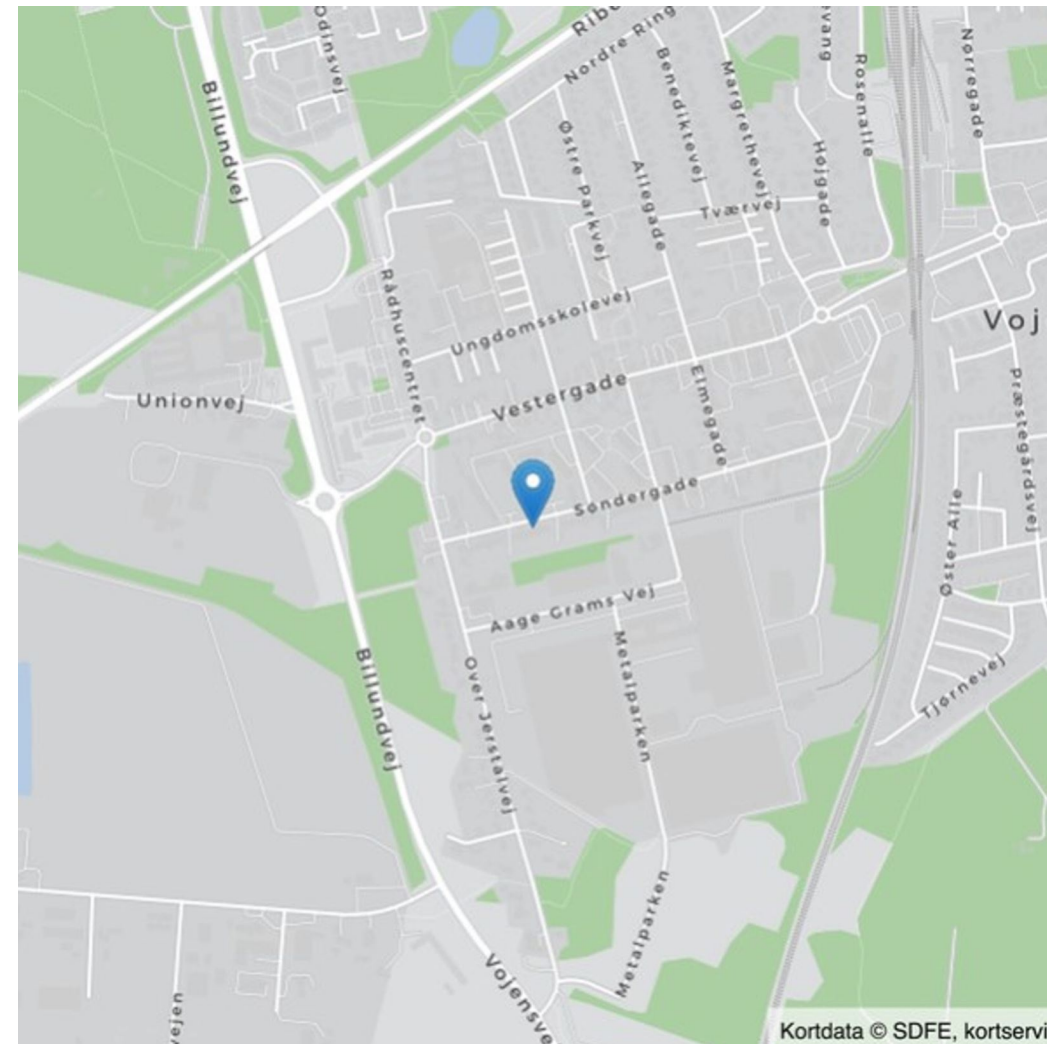
Stuen



1. sal



Kælder



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Søndergade 77, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 726428
Ejerudgift/md.: kr. 1.301

Dato: 08.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	1007 Vojens Ejerlav, Vojens
BFE-nr.:	5193022
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1961/1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	606.000 kr.
Grundværdi:	299.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	489.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	240.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	234 m ²
Boligareal i alt:	105 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	45 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	20 m ²
Carport:	10 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033, Boligområde Over Jerstalvej

Maksimal bebyggelsesprocent: 50 %

Maksimalt antal etager: 2

Notat om områdeanvendelsen: Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre

nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Notat om bebyggelse. . . . Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.

Notat om ophold. . . . Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.

Notat, andet. . . . Karakteristisk beplantning skal bevares.

Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

Byplan: Byplanvedtægt 2, Bolig - og erhvervsområde Søndergade

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

Spildevandsplan: A01-1 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.08.1962 lbnr. 936287-41 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, skorsten mv, Om resp se akt

Nr. 2 lyst d. 23.08.1962 lbnr. 936288-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdighedsret mv, Om resp se akt

Nr. 3 lyst d. 06.08.1964 lbnr. 936289-41 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv, se matr 15_AKT_41_VOJ_A11

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: Søndergade 77, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 726428
Ejerudgift/md.: kr. 1.301

Dato: 08.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TRYG 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 10.295 Forbrug: 1.277,30 m3
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Fjernvarme er tilsluttet og der forventes et årligt forbrug på 15.581,18 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.

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.

Adresse: Søndergade 77, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 726428
Ejerudgift/md.: kr. 1.301

Dato: 08.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.497	Kontantpris/udbetaling	kr.	945.000
Grundskyld	kr.	3.038	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.187
Renovation	kr.	4.015	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Husforsikring anslået	kr.	6.000	I alt	kr.	963.737
Rottebekæmpelse	kr.	60	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		15.612			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.047 md./ 60.563 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.051 md./ 48.617 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: 08.10.2025
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: 1/2 - 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: Søndergade 77, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 726428
Ejerudgift/md.: kr. 1.301

Dato: 08.10.2025

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/3% Obligationslån	Obligationslån	617.285	617.285	591.032	DKK	3	38.157	28,75	4,17			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Blok A og B Søndergade Sonja Pedersen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn mrk. Ecotronic

Kogeplade mrk. Gorenje

Emhætte mrk. Gorenje

Køleskab

Opvaskemaskine mrk. Grundig

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.