



REAL

Simmerstedvej 73, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	175
Kontantpris	3.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.269	Grund m2	919
Byggeår/ombygget	1952/2022	Energimærke	D

Sagsnr. **7261141**

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: Simmerstedvej 73, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261141
Ejerudgift/md.: kr. 2.269

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

På Simmerstedvej 73 finder du en villa, hvor alt det tunge arbejde er gjort – og hvor både stil, komfort og funktionalitet går hånd i hånd. Huset er oprindeligt opført i 1952, men har siden gennemgået en omfattende modernisering, herunder en fantastisk flot tilbygning fra 2022, som binder huset smukt sammen og giver en perfekt ramme for familielivet.

Her er der virkelig kælet for detaljerne, og samtidig er renoveringen udført med respekt for husets oprindelige sjæl og arkitektur. Resultatet er en bolig, hvor klassiske træk og moderne løsninger går hånd i hånd på smukkeste vis.

Boligen byder på hele 175 m² fordelt på to plan samt en særdeles pæn og brugbar kælder på 81 m². Hjertet i huset er det store køkken-alrum fra HTH, som smelter sammen med stuen i et lyst og åbent plan – naturligvis med gulvvarme under fødderne. Herfra er der direkte udgang til den hyggelige have, hvor du finder en støbt terrasse, der vender helt rigtigt i forhold til solen, så du kan nyde de lange sommeraftener i private og rolige omgivelser.

Huset rummer fire gode værelser – tre børneværelser og en forældreafdeling med egen altan og masser af lysindfald. Hertil kommer både et lækkert badeværelse og et separat gæstetoilet, begge fra 2021 og udført i lækre, tidløse materialer. Alt det praktiske er tænkt igennem med gulvvarme i køkken-alrum, stue, badeværelse, toilet og soveværelse. Vinduer og døre er udskiftet i 2021 og 2022, el-installationerne er udført i 2022, og facaderne er omfugtet i 2021. Huset opvarmes med fjernvarme og fremstår generelt i en høj og gennemført standard. Kælderen er i en usædvanlig flot stand og rummer mange anvendelsesmuligheder – her kan du indrette både opbevaring, værksted, vaskerum eller et hyggeligt hobbyrum.

Udenfor finder du en garage på 26 m², hvor der er plads til både bil og projekter. Grunden er på 919 m² og ligger i et populært og roligt område med kort afstand til både skole, daginstitutioner, indkøb og byens centrum.

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: Simmerstedvej 73, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261141
Ejerudgift/md.: kr. 2.269

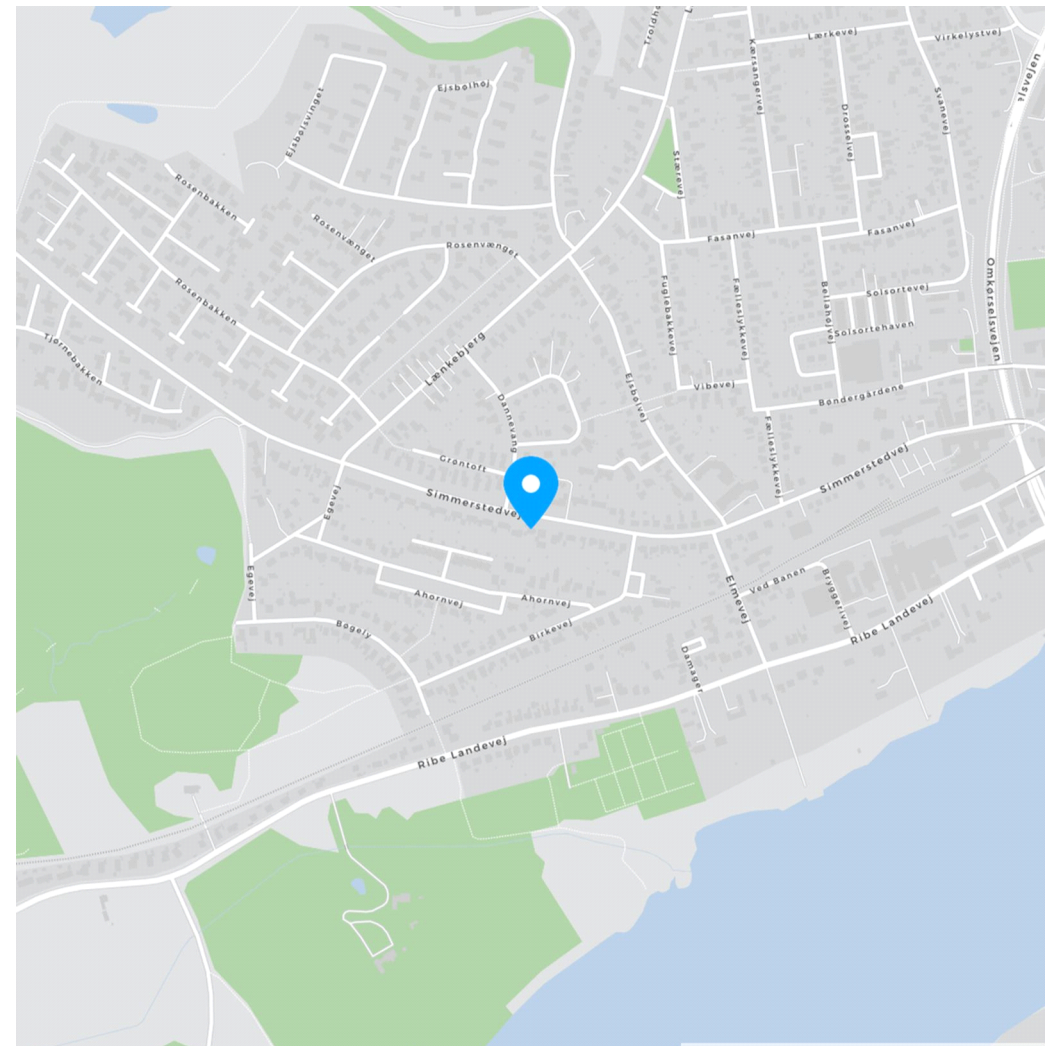
Dato: 06.12.2025



Adresse: Simmerstedvej 73, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261141
Ejerudgift/md.: kr. 2.269

Dato: 06.12.2025





Adresse: Simmerstedvej 73, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261141
Ejerudgift/md.: kr. 2.269

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	2635 Haderslev
BFE-nr.:	5762793
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1952/2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.629.000 kr.
Grundværdi:	637.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.303.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	509.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	919 m ²
Boligareal i alt:	175 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	79 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	81 m ²
Garage:	26 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 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 - 108-13aa - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Kloakopland - 107 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Tinglyste servitutter: Ingen

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: Simmerstedvej 73, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261141
Ejerudgift/md.: kr. 2.269

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring
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.: 24.300 Forbrug: 28,46 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser et årligt varmemeforbrug på 16.677 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 D.

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.



Adresse: Simmerstedvej 73, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261141
Ejerudgift/md.: kr. 2.269

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.646	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	6.472	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.936
Husforsikring	kr.	7.929	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	3.785	I alt	kr.	3.528.786
Rottebekæmpelse	kr.	75			
Leje til fjernvarmeunit	kr.	2.323	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Jordflytning	kr.	2	udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere,		
			herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		27.233			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.451 md./ 221.412 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.832 md./ 177.984 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: 06.12.2025
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: Simmerstedvej 73, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261141
Ejerudgift/md.: kr. 2.269

Dato: 06.12.2025

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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.240.000	2.219.322	2.223.797	DKK	0,07	76.008	25,75	3,26			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab mrk. Liebherr, år 2022
Fryser mrk. Bauknecht, år 2022
Emhætte (i kogeplade) mrk. Bora, år 2022
Ovn mrk. Bauknecht, år 2022
Kogeplader mrk. Bora, år 2022
Opvaskemaskine mrk. Siemens, år 2024
Kombiovn mrk. Bauknecht, år 2022

Medfølger ikke:

Køleskab i kælder
Quooker Cube
Væglampe over køkkenbord
Ladestander

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.