



REAL

Nystadvej 18, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	136
Kontantpris	1.845.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.081	Grund m2	978
Byggear	1964	Energimærke	D

Sagsnr. **726089**

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: Nystadvej 18, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 726089
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Arkitektonisk smuk etplans ejendom på top beliggenhed.

I det attraktive Kongevej-kvarter har vi nu fornøjelsen af at udbyde denne smukke etplans villa. Ejendommen er beliggende i et af byens bedste områder, med alle hverdagens fornødenheder lige i 'baghaven'. Her er kort vej til både skoler, børnehaver og indkøb. Sydbank Park, gode sportsfaciliteter og Haderslev centrum kan også nås på få minutter.

Ejendommen byder velkommen ind i en stor entré med smukke klinker og god plads til overtøj og fodtøj. Herfra er der direkte adgang til et fint badeværelse, et stort bryggers, et mindre spisekøkken og huset store lyse stue. I bryggerset er der god plads til beskidte fodboldstøvler, våde flyverdragter samt vaskemaskine og tørretumbler.

Der er her god mulighed for at få et ønske om køkken/alrum og stue ud i et opfyldt. Stuen og køkkenet er i dag kun adskilt af en væg og hvorfor det her ville være ideelt for børnefamilien at skabe et hyggeligt miljø.

I stuen er der i dag god plads til både spisestue og sofaarrangement samt udgang til en skøn lukket terrasse.

Værelsesafdelingen råder over tre gode værelser og et badeværelse.

Ude venter en nemt anlagt have, hvor der er rig mulighed for at nyde solen dagen lang på den sydvendte terrasse.

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: Nystadvej 18, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 726089
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 31.01.2026

Arkitektonisk smuk etplans ejendom på top beliggenhed.

I det attraktive Kongevej-kvarter har vi nu fornøjelsen af at udbyde denne smukke etplans villa.

Ejendommen er beliggende i et af byens bedste områder, med alle hverdagens fornødenheder lige i 'baghaven'. Her er kort vej til både skoler, børnehaver og indkøb. Sydbank Park, gode sportsfaciliteter og Haderslev centrum kan også nås på få minutter.

Ejendommen byder velkommen ind i en stor entré med smukke klinker og god plads til overtøj og fodtøj. Herfra er der direkte adgang til et fint badeværelse, et stort bryggers, et mindre spisekøkken og huset store lyse stue. I bryggerset er der god plads til beskidte fodboldstøvler, våde flyverdragter samt vaskemaskine og tørretumbler.

Der er her god mulighed for at få et ønske om køkken/alrum og stue ud i et opfyldt. Stuen og køkkenet er i dag kun adskilt af en væg og hvorfor det her ville være ideelt for børnefamilien at skabe et hyggeligt miljø.

I stuen er der i dag god plads til både spisestue og sofaarrangement samt udgang til en skøn lukket terrasse.

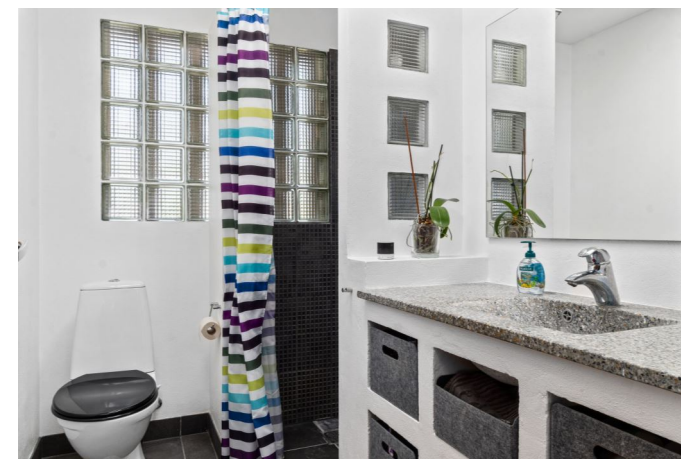
Værelsesafdelingen råder over tre gode værelser og et badeværelse.

Ude venter en nemt anlagt have, hvor der er rig mulighed for at nyde solen dagen lang på den sydvendte terrasse.

Adresse: Nystadvej 18, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 726089
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

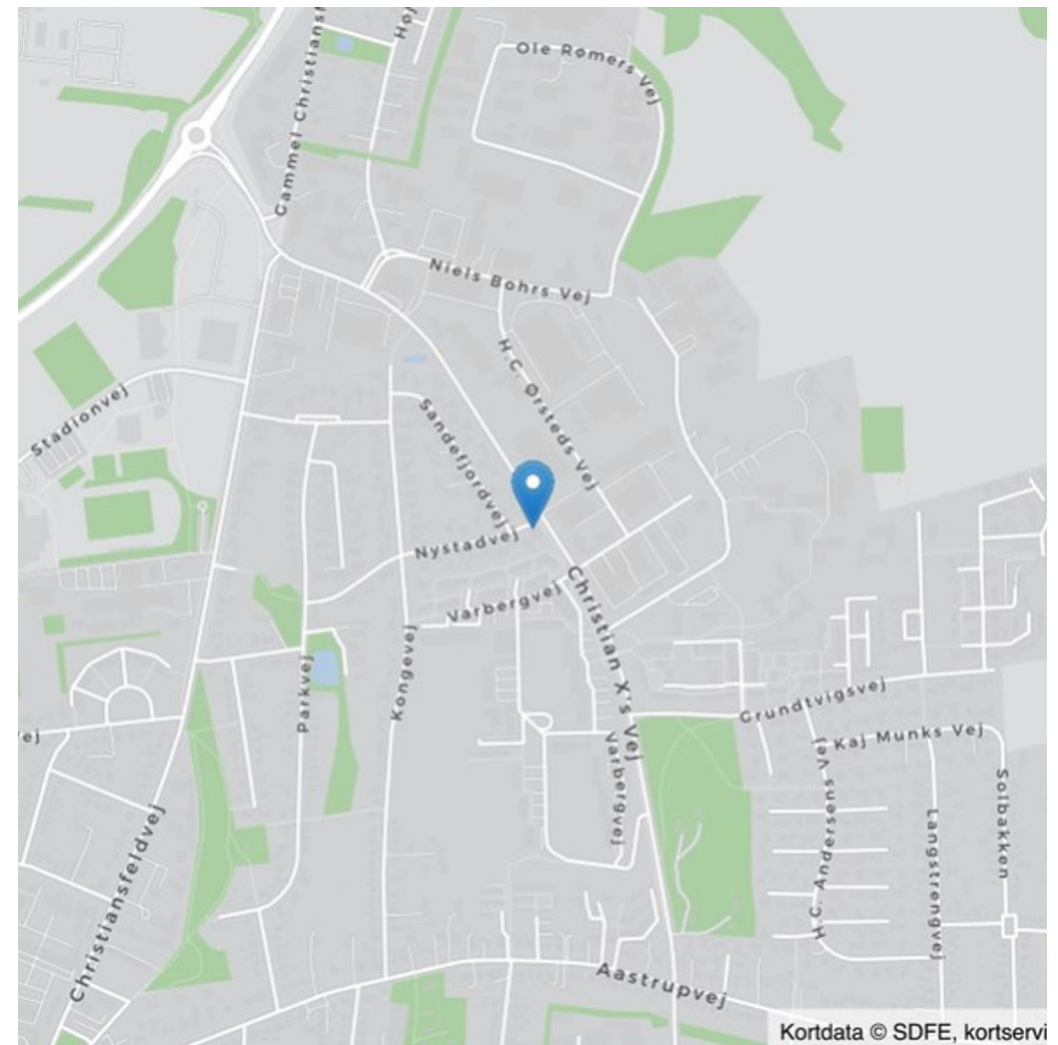
Dato: 31.01.2026



Adresse: Nystadvej 18, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 726089
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Nystadvej 18, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 726089
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	3497 Haderslev
BFE-nr.:	5763665
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.618.000 kr.
Grundværdi:	674.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.294.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	539.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	978 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	25 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan vedtaget: Kommuneplan: Boligområde Kongevej, Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

Varmeplan: Varmeforsyning: Haderslev by - Fjernvarme

Spildevandsplan: Spildevandsplan: 172-2 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.06.1964 lbnr. 919309-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod adgang fra og til ChrX s vej

Nr. 2 lyst d. 02.02.1965 lbnr. 919310-41 Tillægstekst Dok om gulvkonstruktionerne, Se akt

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: Nystadvej 18, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 726089
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 31.01.2026

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.: 12.300 Forbrug: 31.930,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

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: Nystadvej 18, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 726089
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.601	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.845.000
Grundskyld	kr.	5.070	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.121
Husforsikring	kr.	9.180	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.950
Renovation	kr.	4.077	I alt	kr.	1.865.071
Rottebekæmpelse	kr.	40			
Jordflytningsgebyr	kr.	2	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

24.970

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.933 md./ 119.195 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.028 md./ 96.338 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: Nystadvej 18, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 726089
Ejerudgift/md.: kr. 2.081

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Komfur mrk. Gram
Emhætte mrk. Ecoline
Køleskab mrk. Gram
Fryser mrk. Electrolux
Opvaskemaskine mrk. Asko

Medfølger ikke:

Terrassevarmer
Figentræ

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.