



REAL

Nautrup 2, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	176
Kontant	2.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.106	Grund m ²	6.323
Byggeår/ombygget	1943/2008	Energimærke	+ B

Sagsnr. **7261191**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nautrup 2, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261191
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 19.02.2026



Her får man en særdeles flot ejendom, hvor et velholdt og gennemrenoveret stuehus går hånd i hånd med nogle nærmest ideelle udbygninger – alt sammen placeret i naturskønne omgivelser med en fantastisk udsigt over de åbne marker. Ejendommen er oprindeligt opført i 1943, men blev gennemgribende renoveret i 2008, hvilket tydeligt afspejler sig i både komfort, indretning og udtryk. Boligen opvarmes via jordvarme og har energimærke B, hvilket giver en både energieffektiv og økonomisk attraktiv hverdag.

Boligen rummer 176 m² og byder på en gennemtænkt og funktionel planløsning. I stueetagen er der gulvvarme overalt, og her mødes man af et indbydende køkken-alrum med god plads til både hverdag og samvær. Derudover findes et værelse, et praktisk bryggers samt en forældreafdeling med stort soveværelse og eget badeværelse, som giver en naturlig opdeling mellem voksen- og børne-/gæsteafdeling.

På førstesalen er der indrettet et rummeligt stuemiljø, hvor der er mulighed for at etablere ekstra værelser efter behov. Herudover findes et værelse med hems samt et pænt og funktionelt badeværelse, hvilket gør etagen anvendelig til både børn, gæster eller hjemmekontor.

Udbygningerne er noget helt særligt og giver et hav af anvendelsesmuligheder. Den store lade på 112 m² egner sig perfekt til hobbyprojekter, værksted eller opbevaring – eksempelvis til biler eller pladskrævende interesser. Hertil kommer en imponerende bygning på i alt 170 m², som rummer en stemningsfuld gildesal med bar, værksted samt den tidligere stald, der i dag giver ekstra fleksible anvendelsesmuligheder.

Grunden strækker sig over hele 6.323 m² og byder på egen lille skov samt masser af luft og privatliv. Her er rig mulighed for at nyde udelivet, hvad enten det er på terrassen med udsigt over markerne eller i de grønne omgivelser, der skaber en helt særlig ro og stemning omkring ejendommen.

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: Nautrup 2, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261191
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 19.02.2026



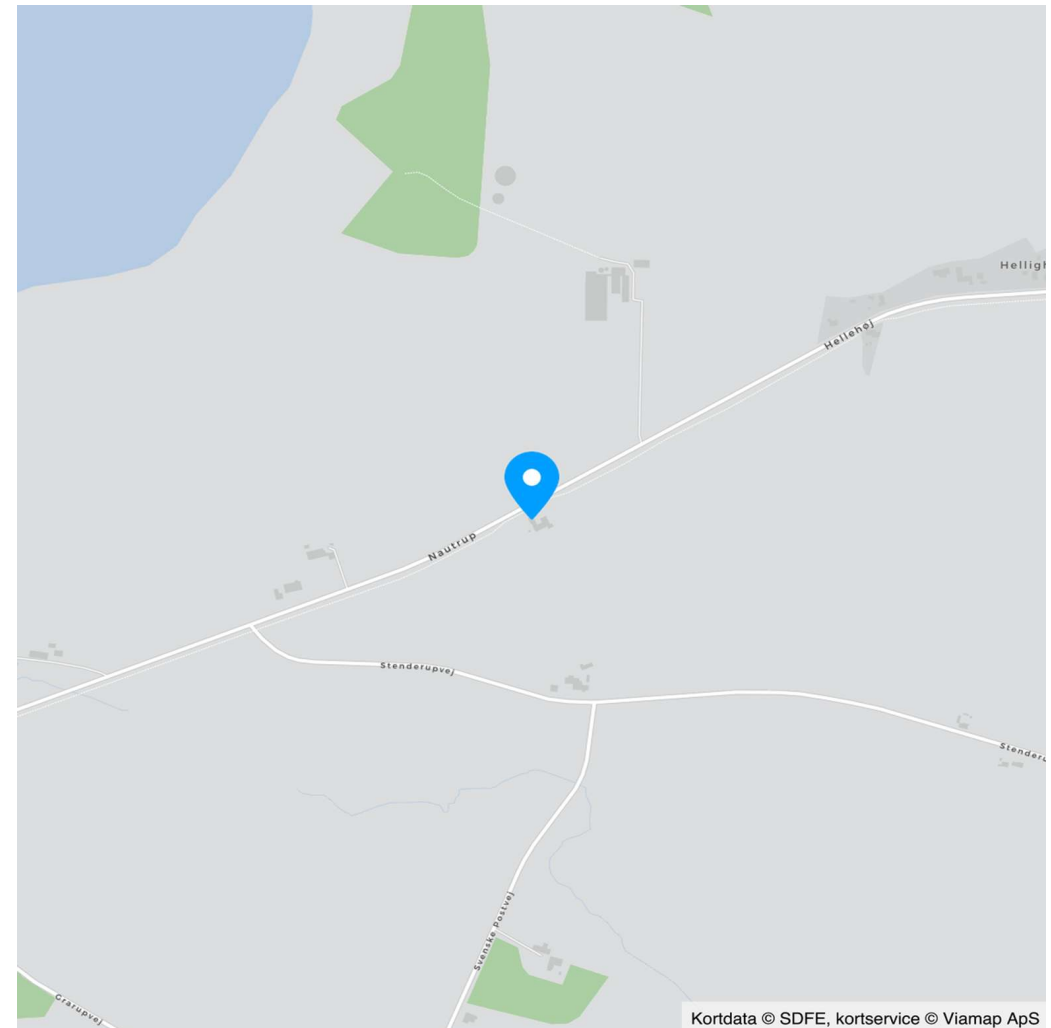
Adresse: Nautrup 2, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261191
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 19.02.2026



REAL





Adresse: Nautrup 2, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261191
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 19.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 91a Grarup Ejerlav, Grarup
BFE-nr.: 9118431
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: SO: Minirensanlæg med udledning til markdræn
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1943/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.436.000
Grundværdi: 553.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.148.800
Grundlag for grundskyld: 442.400

Arealer**

Grundareal: 6.323 m²
Boligareal i alt: 176 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 6 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 170 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 36 m²
Tiloversbleven landbrugs-
bygning: 112 m²
Udhus: 170 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 13.11.1940 - 41_HAJ_1 Dok om naturfredningsbyggelinier mv, se matr 506 Hajstrup
- Nr. 2: 05.04.1994 - Dok om byggelinier mv, se matr 5 Vandting 41_VAN_5

Planer

Ingen

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

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køle/fryseskab mrk. Siemens (ismaskine defekt)Emhætte mrk. Siemens Ovn mrk. Siemens Kogeplader mrk. Siemens Opvaskemaskine mrk. Siemens, år 2024

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nautrup 2, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261191
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 19.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbudet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.200 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke + B

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 salgsoptstilling.
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.



Adresse: Nautrup 2, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261191
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 19.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 5.859
kr. 5.618
kr. 3.785
kr. 166
kr. 9.847

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 2.295.000
Tinglysningsafgift af skødet kr. 15.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie kr. 14.793
I alt kr. 2.325.443

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

kr. 25.275

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.219 md. / 146.626 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.818 md. / 117.819 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Nautrup 2, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261191
Ejerudgift/md.: kr. 2.106

Dato: 19.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

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 & Christiansfeld - 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.