



REAL

Humlegårdsbæk 4, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	173
Kontantpris	2.450.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.123	Grund m2	1.451
Byggear/ombygget	1972/2008	Energimærke	C

Sagsnr. **726524**

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: Humlegårdsbæk 4, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 726524
Ejerudgift/md.: kr. 2.123

Dato: 09.08.2025



Beskrivelse:

Ejendommen på Humlegårdsbæk 4 præsenterer en unik mulighed for dem, der søger en harmonisk kombination af æstetik, funktionalitet og komfort.

Bygget i 1972, har ejendommen gennemgået en omfattende renovering for 16 år siden, hvilket har resulteret i en moderne oase af velvære. Med en omhyggelig håndtering af hver eneste detalje fremstår ejendommen i enestående stand. Fra de luksuriøse Dinesen Gulve til de elegante Vola armaturer og det stilfulde Unoform køkken, er der skabt en atmosfære af tidløs elegance og moderne bekvemmelighed.

På 173 kvadratmeter fordelt over en velgennemtænkt planløsning, byder ejendommen velkommen med et imponerende indgangsparti, der leder ind i det rummelige Unoform køkken. Herfra åbner sig en inviterende stue med gulv-til-loft-vinduer, der giver en forfriskende forbindelse til den smukke have.

Stueetagen præsenterer desuden en børneafdeling med tre charmerende værelser og et moderne badeværelse samt en voksenafdeling med et elegant soveværelse og en praktisk walk-in garderobe.

Den rummelige kælder som fremstår i samme stand som resten af huset, der ligger i åbent terræn, tilbyder yderligere 104 kvadratmeter med en imponerende loftshøjde. Her finder man et ekstra badeværelse og et alsidigt multirum med gulvvarme hvor kun fantasien sætter grænser.

Til ejendommen hører også en rummelig garage med en elektrisk port samt et velholdt skur til opbevaring af haveredskaber.

Beliggende på en 1451 kvadratmeter stor grund med en frodig parklignende have og flere solrige terrasser, er denne ejendom en sand perle. Med sin nærhed til alle hverdagens bekvemmeligheder og de naturskønne områder som Starup Hede, tilbyder den en unik livsstil og enestående boligoplevelse.

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: Humlegårdsbæk 4, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 726524
Ejerudgift/md.: kr. 2.123

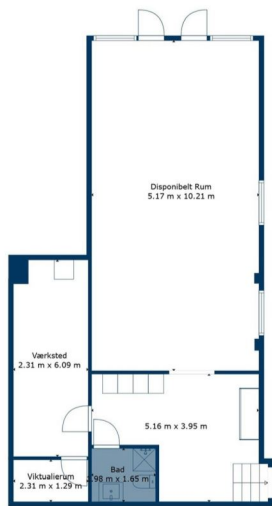
Dato: 09.08.2025



Adresse: Humlegårdsbæk 4, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 726524
Ejerudgift/md.: kr. 2.123

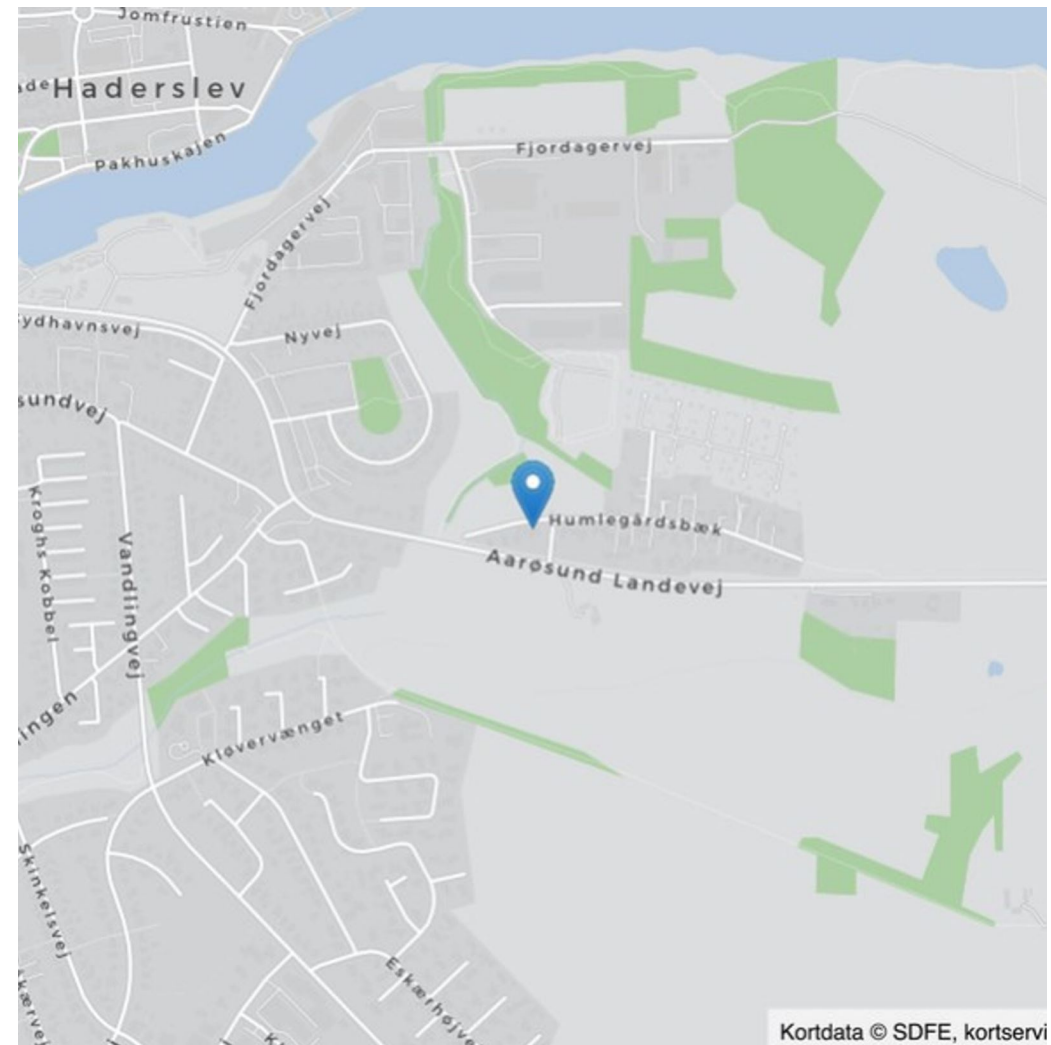
Dato: 09.08.2025



Kælder



Stue





Adresse: Humlegårdsbæk 4, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 726524
Ejerudgift/md.: kr. 2.123

Dato: 09.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	538 Vandling, Starup
BFE-nr.:	5176519
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1972/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.511.000 kr.
Grundværdi:	592.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.208.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	508.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	1.451 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	173 m ²
- heraf Udbygning	23 m ²
Kælderareal:	104 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	173 m ²
Andre bygninger:	43 m ²
- heraf Garage	32 m ²
- heraf Udhus	11 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

Lokalplan: Boligområde Humlegårdsbæk

Maksimalt antal etager 1.5

Maksimal bygningshøjde. 8.5 m

Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30

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

Spildevandsplan: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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

Olietank: Opgravet

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 05.04.1994 lbnr. 13295-41 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, se matr 5
Vandting AKT 41_VAN_5

Grundejerforening: Nej

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: Humlegårdsbæk 4, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 726524
Ejerudgift/md.: kr. 2.123

Dato: 09.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka 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.: 27.400 Forbrug: 41.180,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

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. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 pejseindsats 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 brændeovnen/pejseindsatsen 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.

Vedr. Fjernvarme og abonnement hertil

Sælger har indtrådt i en abonnements-aftale med Haderslev Fjernvarme vedr. varmeveksleren der er installeret på ejendommen.
Beløbet herfor er angivet i salgsopstillingens ejerudgifter.

Adresse: Humlegårdsbæk 4, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 726524
Ejerudgift/md.: kr. 2.123

Dato: 09.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.165	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.450.000
Grundskyld	kr.	6.431	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.958
Husforsikring	kr.	5.203	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.550
Renovation	kr.	3.555	I alt	kr.	2.479.508
Skorstensfejning	kr.	1.119	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	99			
Fjernvarme abonnement	kr.	2.904			
Jordflytning	kr.	2			
Ejerudgift i alt 1 år		25.478			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.278 md./ 159.334 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.547 md./ 126.567 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: 08.08.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Humlegårdsbæk 4, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.450.000

Sagsnr.: 726524
Ejerudgift/md.: kr. 2.123

Dato: 09.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.212.712	1.234.772	1.234.166	DKK	2,27	83.835	21,75	3,14			Nej	

Tilbehør:

Medfølger:

- Ovn (SMEG)
- Kogeplade (Miele)
- Emhætte (Tropol)
- Køleskab (Elvita)
- Fryser (Gram)
- Opvaskemaskine (Grundig)
- Vaskemaskine (AEG)
- Tørretumbler (Elektrolux)
- Kummefryser

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.