

REAL



Aastrupvej 52, 2., 6100 Haderslev

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	87
Kontant	1.145.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.395		
Byggeår/ombygget	1913/2003	Energimærke	+ D +

Sagsnr. **7261082**

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: Aastrupvej 52, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7261082
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 02.04.2026



Velkommen til Aastrupvej 52, 2 – en utrolig indbydende og velindrettet lejlighed på 92 m², beliggende i en meget velholdt ejendom, hvor både ude- og indemiljø fremstår flot og passet på.

Lejligheden byder på en gennemtænkt planløsning med en rummelig entré, der åbner sig mod et imponerende køkken-alrum med højt til loftet, synlige bjælker og masser af naturligt lys. Her er god plads til både spisebord og sofaafdeling, og rummet fungerer som lejlighedens naturlige samlingspunkt med en varm og hyggelig atmosfære.

Det store soveværelse har fin plads til både seng og opbevaring, og badeværelset fremstår pænt og funktionelt med bruseniche og vaskefaciliteter. Over alrummet findes en stor hems, som giver ekstra fleksibilitet – ideel som kontor, gæsteplads eller hyggeligt frirum.

Til lejligheden hører et godt udnyttet depotrum samt to parkeringspladser. Som beboer får du desuden adgang til en fælles have, der deles med de øvrige beboere – et roligt og grønt frirum perfekt til afslapning og socialt samvær.

Selvom du bor midt i byen, får du her en overraskende rolig beliggenhed med flot udsigt til museets grønne arealer, som skaber en sjældnen kombination af byliv og naturnær stemning.

Alt i alt en særdeles velholdt og charmerende lejlighed, hvor du får moderne komfort, god plads og en beliggenhed, der kombinerer byens puls med fredfyldte omgivelser – lige til at flytte ind i.

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.

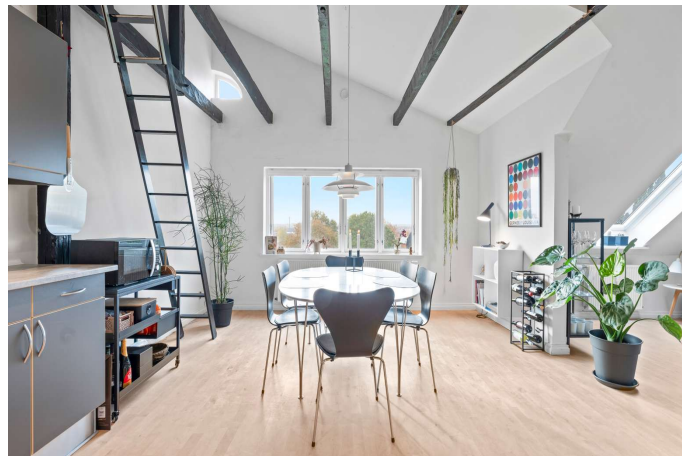
Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs



Adresse: Aastrupvej 52, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7261082
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

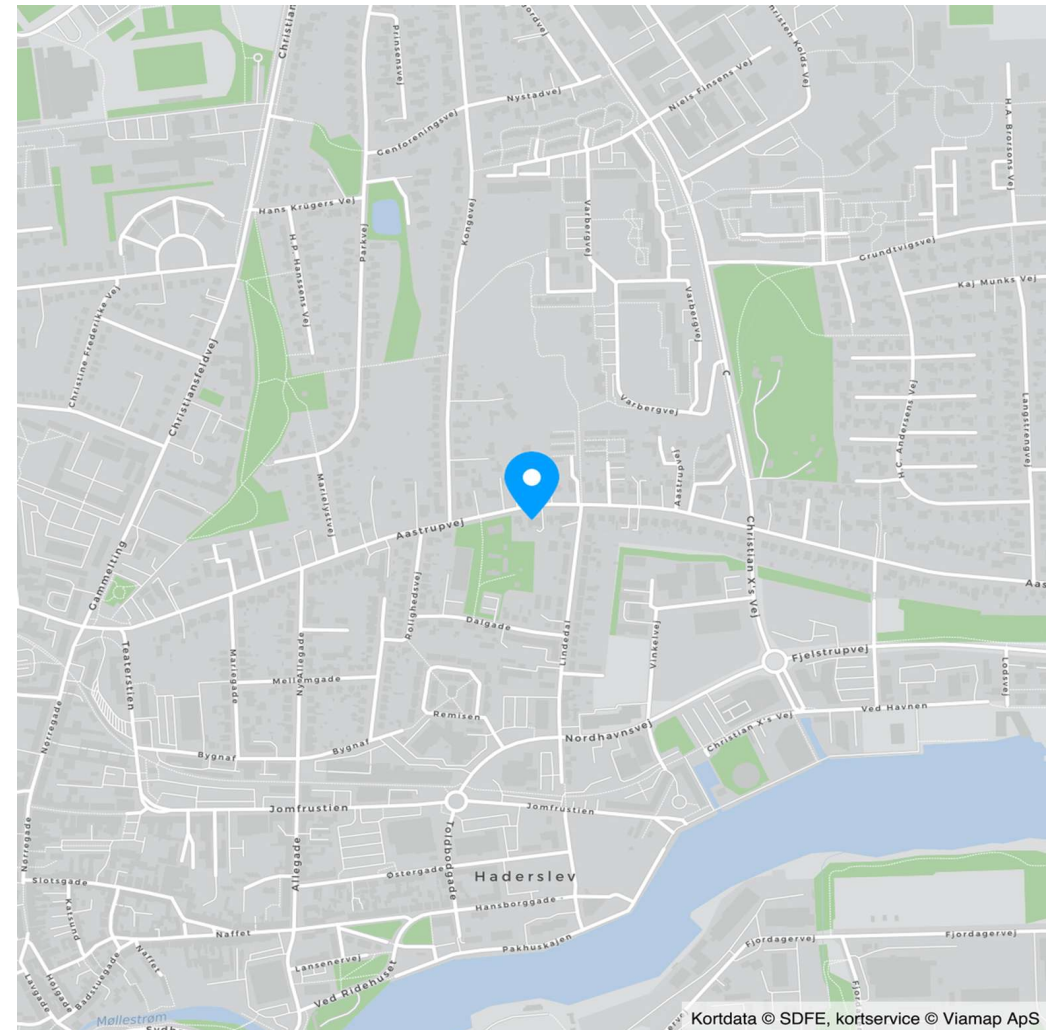
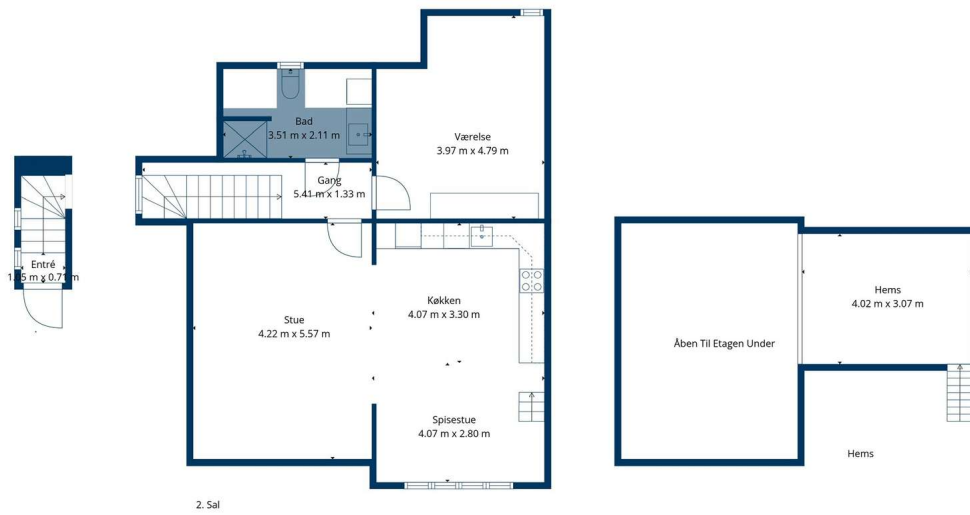
Dato: 02.04.2026



Adresse: Aastrupvej 52, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7261082
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 02.04.2026





Adresse: Aastrupvej 52, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7261082
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 02.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 1242 Haderslev
BFE-nr.: 306755
Ejerl. Nr.: 3
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1913/2003

Arealer**

Tinglyst areal: 87 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
Heraf andre arealer: 87 m²
BBR-boligareal: 87 m²

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

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.029.000
Grundværdi: 265.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 823.200
Grundlag for grundskyld: 212.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 20.09.1901 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 05.09.1903 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 28.09.1964 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan 10.13.BO.06 - Boligområde Kongevej
Lokalplan 10-45 - Bevarende lokalplan for Aastrupvej vest og Marielyst

Spildevandsplan: Kloakopland - 172-2 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Kloakopland - 175-1ag - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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

Kulturstyrelsen: Ejendommen er fredet/erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi 6.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Vestfrost, 2021), Emhætte, Ovn (Vestfrost, 2021), Kogeplade (Vestfrost, 2021), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch, 2025), Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Aastrupvej 52, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7261082
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 02.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring 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.: 9.574 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Plantegning

Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsoptilling i forbindelse med overvejelse af købet, ikke er målfast og alene er vejledende. Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom herpå og kan derfor ikke rette krav mod sælger eller ejendomsmægler i den henseende.



Adresse: Aastrupvej 52, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7261082
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 02.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.198	Kontantpris	kr.	1.145.000
Grundskyld	kr.	2.692	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Rottebekæmpelse	kr.	66	I alt	kr.	1.153.750
Ejerforening	kr.	9.780			
Jordflytning	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	kr.	16.739			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.308 md. / 75.696 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.013 md. / 60.159 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: Aastrupvej 52, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 7261082
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 02.04.2026

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:

Fordelingstal:

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 87 / 418

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Depotrum

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.