



REAL

Præsteskov 42, Vonsbæk, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	182
Kontant	1.695.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.456	Grund m ²	2.467
Byggeår	1910	Energimærke	+ C

Sagsnr. **7261433**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, 1 / 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: Præsteskov 42, Vonsbæk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261433
Ejerudgift/md.: kr. 1.456

Dato: 13.08.2026



Præsteskov 42 er en ejendom, hvor den naturskønne beliggenhed og husets velholdte rammer går særdeles fint hånd i hånd. Her bor I med udsyn over åbne marker, kig til vandet og en skøn fornemmelse af luft og ro omkring jer – samtidig med at Haderslev og hverdagens fornødenheder fortsat er inden for bekvem rækkevidde.

Ejendommen fremstår flot moderniseret og løbende vedligeholdt med respekt for husets oprindelige udtryk. Indvendigt mødes man af lyse rum, smukke trægulve og fine detaljer, hvor blandt andet de synlige træbjælker tilfører boligen karakter og varme. Resultatet er et hjem, der føles både klassisk og tidssvarende.

I stueplan træder I ind i entréen, hvorfra boligen åbner sig mod de centrale opholdsrum. Køkkenet ligger i åben forbindelse med den store spise-stue og skaber et naturligt samlingspunkt for familien. Herfra fortsætter boligen til den hyggelige stue, og de mange vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald og en god kontakt til omgivelserne. Etagen rummer desuden et godt værelse, et rummeligt badeværelse samt et praktisk bryggers og et mindre disponibelt rum.

På førstesalen fortsætter den gode indretning. Her findes endnu en stor stue, som giver familien et ekstra opholdsrum med mange anvendelsesmuligheder. Dertil kommer to gode værelser, et kontor og endnu et badeværelse. Fra etagen er der desuden adgang videre til en mindre hems, som tilfører huset endnu et hyggeligt og anvendeligt areal.

Udenfor understreges ejendommens kvaliteter for alvor. Haven er stor, grøn og velanlagt, og mod de åbne marker finder I en skøn, solrig terrasse. Her kan solen og udsigten nydes i fredelige omgivelser, mens blikket får lov at vandre uhindret ud over landskabet. Kombinationen af kig til vandet og den direkte udsigt over markerne giver stedet en ganske særlig landlig atmosfære.

Til ejendommen hører desuden gode udbudsplaner med arealer og en stor

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: Nicolai Gerber

Adresse: Præsteskov 42, Vonsbæk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261433
Ejerudgift/md.: kr. 1.456

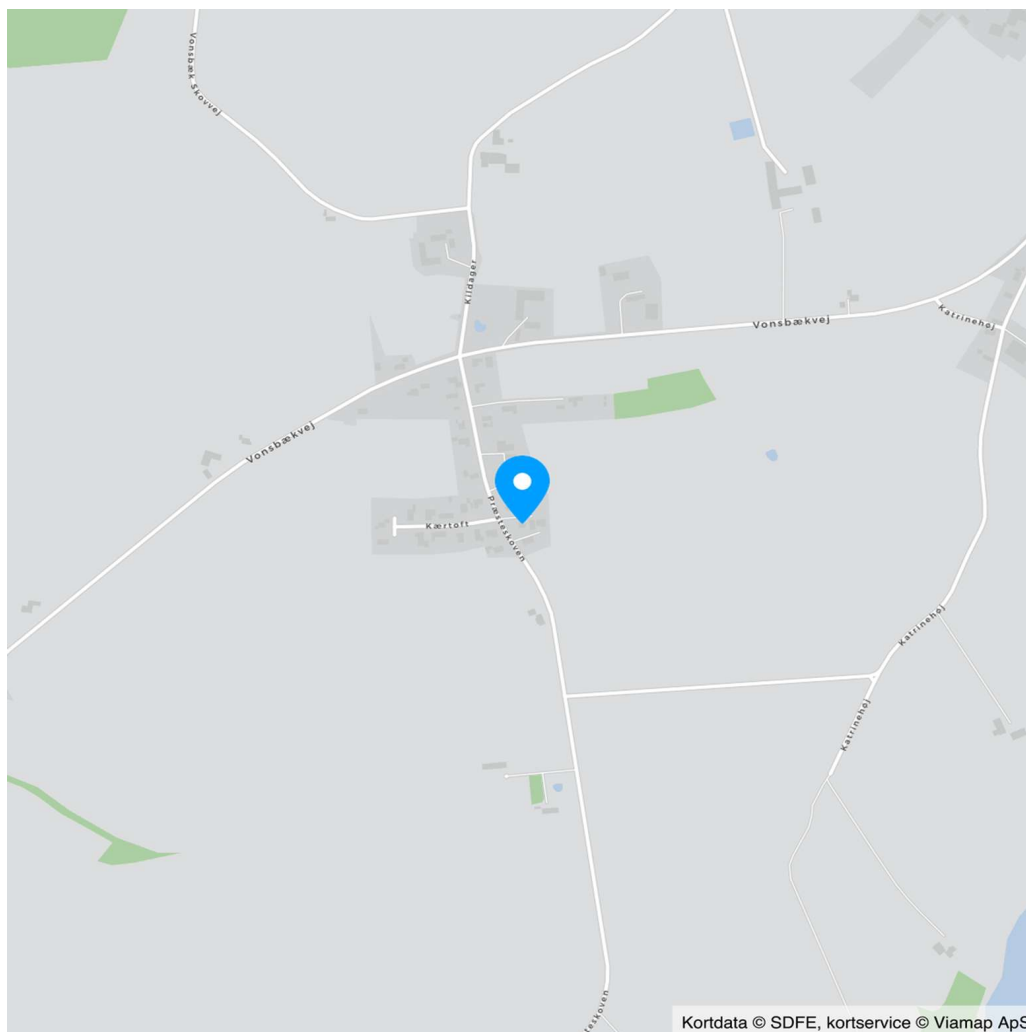
Dato: 13.08.2026



Adresse: Præsteskoven 42, Vonsbæk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261433
Ejerudgift/md.: kr. 1.456

Dato: 13.08.2026





Adresse: Præsteskov 42, Vonsbæk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261433
Ejerudgift/md.: kr. 1.456

Dato: 13.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 207 Vonsbæk Ejerlav, Vonsbæk
BFE-nr.: 5178862
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1910

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 935.000
Grundværdi: 292.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 748.000
Grundlag for grundskyld: 233.600

Arealer**

Grundareal: 2.467 m²
Boligareal i alt: 182 m²
Øvrige arealer:
Garage: 70 m²
Udhus: 36 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 21.26.BO.01 - Boligområde Præsteskov

Anvendelsesbegrænsninger

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)
Spildevandsplan: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.
Kulturstyrelsen: Ejendommen er fredet / erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 4.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Præsteskoven 42, Vonsbæk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261433
Ejerudgift/md.: kr. 1.456

Dato: 13.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

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.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.777 Forbrug: 6 ton
Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 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 + C



Adresse: Præsteskov 42, Vonsbæk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261433
Ejerudgift/md.: kr. 1.456

Dato: 13.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.815	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	2.967	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Jordflytning	kr.	3	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	100	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejer ansl.	kr.	800	I alt	kr.	1.725.299
Husforsikring ansl.	kr.	6.000			
Renovation ansl.	kr.	3.785			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	17.470		

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.295 md. / 111.536 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.387 md. / 88.645 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Præsteskov 42, Vonsbæk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261433
Ejerudgift/md.: kr. 1.456

Dato: 13.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 971.000
Nr. 2: hovedstol kr. 380.000
Nr. 3: hovedstol kr. 188.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.