

REAL



Eskærhøjvej 39L, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	161
Kontantpris	1.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.221	Grund m2	1.628
Byggeår/ombygget	1975/2000	Energimærke	E

Sagsnr. **726952**

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: Eskærhøjvej 39L, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 726952
Ejerudgift/md.: kr. 2.221

Dato: 19.09.2025



Beskrivelse:

På Eskærhøjvej 39L venter en af de mest velholdte villaer, vi nogensinde har haft fornøjelsen af at præsentere. Huset er opført i 1975, men er løbende blevet moderniseret med øje for både funktionalitet og æstetik, så det i dag fremstår utroligt pænt og indflytningsklart. Vinduerne er løbende udskiftet, og hele huset er forsynet med ventilationsanlæg, hvilket sikrer et behageligt indeklima året rundt.

Man træder ind i en flot og indbydende entré med god plads til overtøj og sko. Allerede her fornemmer man husets kvalitet. Fra entréen er der adgang til et nydeligt gæstetoilet, og videre herfra mødes man af en fordelingsgang, som fører til tre lyse og velindrettede værelser samt et rummeligt badeværelse med god plads og en flot, tidløs indretning.

I husets anden afdeling finder man et dejligt køkken med spiseplads, hvor hverdagen nemt kan samles. Køkkenet ligger i åben forbindelse til en imponerende stor stue med store vinduespartier, der lader dagslyset strømme ind og skaber en varm og indbydende atmosfære. Herfra er der også adgang til et ekstra værelse, som enten kan bruges som kontor eller gæsteværelse, samt et praktisk bryggers med vaskefaciliteter og direkte indgang fra garagen – en både praktisk og komfortabel løsning i hverdagen.

Udenfor bliver oplevelsen løftet til et nyt niveau. Sælger er tidligere mekaniker, og det kan mærkes i den ekstraordinære dobbeltgarage med ladeboks til elbil, god plads til to biler og rigeligt med arbejdsplads. Hele indkørslen er stor, overskuelig og let tilgængelig, så der er god plads til både biler og gæster.

Haven er noget helt særligt. Grunden er på hele 1.628 kvadratmeter og er anlagt med både store solrige terrasser og en helt ugeneret, privat have med haveskur og drivhus. Den ene terrasse er overdækket og indrettet med fokus på børnevenlighed, hvilket gør det til et oplagt sted for leg og afslapning i trygge omgivelser. Resten af haven byder på en flot græsplæne og hyggelige kroge, hvor man kan nyde både solen og freden.

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: Eskærhøjvej 39L, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 726952
Ejerudgift/md.: kr. 2.221

Dato: 19.09.2025





Adresse: Eskærhøjvej 39L, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 726952
Ejerudgift/md.: kr. 2.221

Dato: 19.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	606 Vandling, Starup m.fl.
BFE-nr.:	1511785
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin

Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1975/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.809.000 kr.
Grundværdi:	828.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.447.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	662.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.628 m ²
Boligareal i alt:	161 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	28 m ²
Garage:	30 m ²
Udhus:	17 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2021-2033
https://dokument.plandata.dk/11_9719224_1643663955230.pdf

Kommuneplan 2025-2037
https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1738315448396.pdf

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)
https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - 049-2 - Separatkloakeret

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

Skovbyggelinjer: Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove.
Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et
sammenhængende areal på mindst 20 ha. Indenfor byggelinjen er der forbud mod at
bygge.

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.11.1973 lbnr. 17480-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv

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: Eskærhøjvej 39L, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 726952
Ejerudgift/md.: kr. 2.221

Dato: 19.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
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.: 23.300 Forbrug: 17.740,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser et årligt forbrug på 15.830 kr. inkl. varme, strøm, strøm til bil, samt 8000 kr. til træpiller.

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.

Energimærkning: Energimærke E.

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 salgsopstilling.
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: Eskærhøjvej 39L, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 726952
Ejerudgift/md.: kr. 2.221

Dato: 19.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.381	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	8.412	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.338
Husforsikring	kr.	6.720	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.785			
Grundejerforening	kr.	300	I alt	kr.	2.019.188
Rottebekæmpelse	kr.	50			
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

26.650

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.621 md./ 127.453 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.528 md./ 102.341 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: 19.09.2025
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.



Adresse: Eskærhøjvej 39L, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 726952
Ejerudgift/md.: kr. 2.221

Dato: 19.09.2025

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.248.000	1.248.000	1.251.422	DKK	4	59.275	29,00	4,66			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Eskærhøjvej

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køleskab mrk. Zanussi 2007

Emhætte mrk. Gorenje 2014

Ovn mrk. AEG 2025

Kogeplader mrk. Kulz keramisk kogeplader 2025

Opvaskemaskine mrk. AEG 2013

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.