



REAL

Langelandsvej 96, Starup, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	289
Kontantpris	4.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.762	Grund m2	1.396
Byggear	2006	Energimærke	B

Sagsnr. **7261012**

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: Langelandsvej 96, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 7261012
Ejerudgift/md.: kr. 2.762

Dato: 31.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Langelandsvej 96 – en moderne og rummelig étplansvilla fra 2006 med hele 289 kvadratmeter bolig og en gennemtænkt planløsning med plads til både familieliv og hverdagens praktiske behov. Ejendommen er beliggende i hjertet af Starup – børnefamiliernes mekka – med kort afstand til smuk natur, idrætsfaciliteter, skole og indkøb. Samtidig er du kun få minutters kørsel fra Haderslev, hvilket gør beliggenheden både rolig og central.

Indendørs bydes du velkommen af et lyst og velholdt hjem, hvor der er gulvvarme i samtlige boligkvadratmeter – en komfortabel løsning, som gør en mærkbar forskel i hverdagen. Boligens naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkken-alrum med god plads til både madlavning og samvær. Herfra er der åben forbindelse til både spise-stue og den store, lyse stue med direkte udgang til haven. De mange vinduer sørger for et skønt lysindfald og en behagelig atmosfære.

I den ene ende af huset finder du en oplagt børne- og teenageafdeling med fire gode værelser, eget badeværelse samt rummelig entré og fordelingsgang. I den modsatte ende ligger forældreafdelingen med soveværelse, walk-in og eget badeværelse. Derudover rummer boligen et ekstra multirum, der med lethed kan bruges som hjemmekontor, hobbyrum eller gæsteværelse.

Til boligen hører en stor integreret dobbeltgarage på hele 41 m², hvorfra du kan træde direkte ind i dit hjem – både praktisk og bekvemt, især i de kolde og regnfulde måneder. Derudover er der flere disponible rum, et værksted og et rummeligt bryggers med egen indgang.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme og er udstyret med et solcelleanlæg fra 2015 med en kapacitet på 6 kW – en energivenlig løsning, der både er god for miljøet og økonomien.

Udenfor venter en stor grund på 1.396 m² med rigelig plads til leg, afslapning og haveliv i trygge og fredelige omgivelser.

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: Langelandsvej 96, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 7261012
Ejerudgift/md.: kr. 2.762

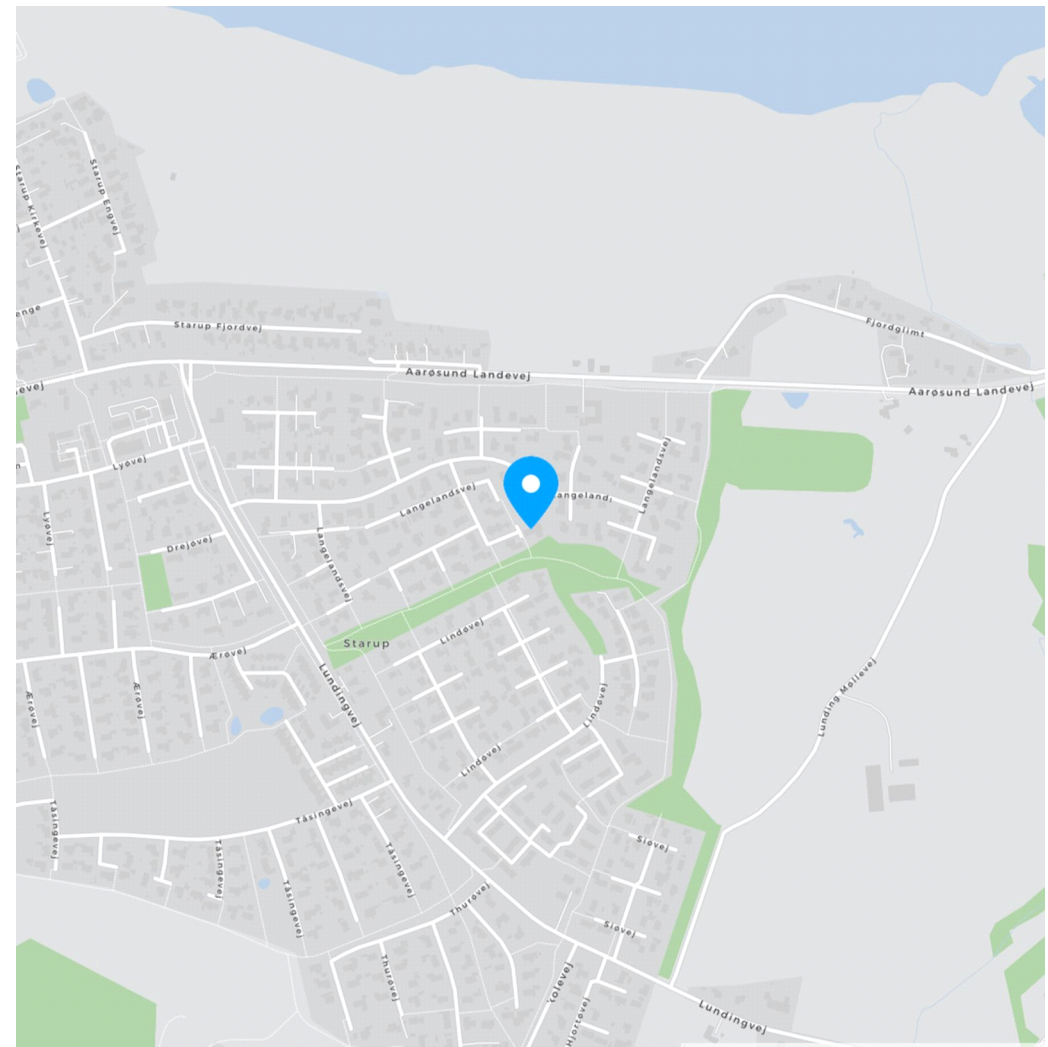
Dato: 31.12.2025



Adresse: Langelandsvej 96, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 7261012
Ejerudgift/md.: kr. 2.762

Dato: 31.12.2025





Adresse: Langelandsvej 96, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 7261012
Ejerudgift/md.: kr. 2.762

Dato: 31.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	19 ak Vandling, Starup
BFE-nr.:	9801625
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2006

Arealer*

Grundareal:	1.396 m ²
Boligareal i alt:	289 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	41 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.763.000 kr.
Grundværdi:	587.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.010.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	469.600 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

https://dokument.plandata.dk/11_9719224_1643663955230.pdf

Kommuneplan forslag: Kommuneplan 2025-2037

https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1738315448396.pdf

Lokalplan: Byplanvedtægt nr. 27

https://dokument.plandata.dk/20_1012898_APPROVED_1216890518944.pdf

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

https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - 005

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

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.06.1977 lbnr. 10956-41 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 27. Se matr. 19
A AKT 41_VAN_A19

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til sælgers oplysningsskema.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Langelandsvej 96, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 7261012
Ejerudgift/md.: kr. 2.762

Dato: 31.12.2025

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.: 25.700 Forbrug: 27.370,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

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 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.

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

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.

Adresse: Langelandsvej 96, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 7261012
Ejerudgift/md.: kr. 2.762

Dato: 31.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.353	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	6.190	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.786
Husforsikring	kr.	5.563	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	3.390	I alt	kr.	4.540.636
Rottebekæmpelse	kr.	50	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.		
Grundejerforening ansl.	kr.	1.850			
Jordflytning	kr.	2			
Skortensfejning anslået	kr.	750			
Ejerudgift i alt 1 år		33.149			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.280 md./ 291.361 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.306 md./ 231.666 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: 31.12.2025
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: Langelandsvej 96, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 7261012
Ejerudgift/md.: kr. 2.762

Dato: 31.12.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ø-KVARTERETS GRUNDEJERFORENING

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.