

REAL



Kildager 36, Vonsbæk, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	98
Kontant	795.000	Værelser	3
Ejerudgift	992	Grund m ²	860
Byggeår	1971	Energimærke	D +

Sagsnr. **7261355**

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: Kildager 36, Vonsbæk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 7261355
Ejerudgift/md.: kr. 992

Dato: 22.05.2026



Hyggelig og overskuelig bolig med en skøn beliggenhed

På Kildager 36 får I en virkelig pæn og indflytningsklar bolig, beliggende i naturskønne omgivelser i Vonsbæk – tæt på både fjord, strand, skov og marker. Her får man en sjælden kombination af ro, natur og samtidig kort afstand til Haderslev, hvilket gør hverdagen både nem og afslappet.

Boligen er opført i 1971 og fremstår utrolig velholdt med en moderne og indbydende stil, hvor man som køber kan flytte direkte ind. Hjemmets naturlige samlingspunkt er den lyse stue og spise-stue, som ligger i åben forbindelse med køkkenet og skaber en skøn sammenhæng i boligen. Herfra er der udgang til den ene af husets hyggelige terrasser, hvor man kan nyde de rolige omgivelser og udsigten til haven.

Planløsningen er både praktisk og overskuelig med 3 gode værelser, pænt badeværelse samt entré med god plads. Køkkenet er nyere og passer perfekt ind i husets stil, hvor der generelt er tænkt over detaljerne og skabt en rigtig behagelig atmosfære.

Udendørs får man en nem og overskuelig have, som er let at holde, samt hele to skønne terrasser, hvor man altid kan finde både sol og læ. Her er virkelig skabt nogle hyggelige uderum omkring huset.

Til ejendommen hører desuden garage samt fine parkeringsforhold ved boligen.

Kildager er et område, mange falder for på grund af naturen, fællesskabet og den rolige stemning. Her er højt til himlen, tæt til vandet og samtidig et område med et stærkt naboskab og gode fælles aktiviteter.

En virkelig fin og indflytningsklar bolig til jer, der ønsker fredelige omgivelser tæt på naturen – uden at gå på kompromis med hverdagens behov.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Frederik Trans



Adresse: Kildager 36, Vonsbæk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 7261355
Ejerudgift/md.: kr. 992

Dato: 22.05.2026

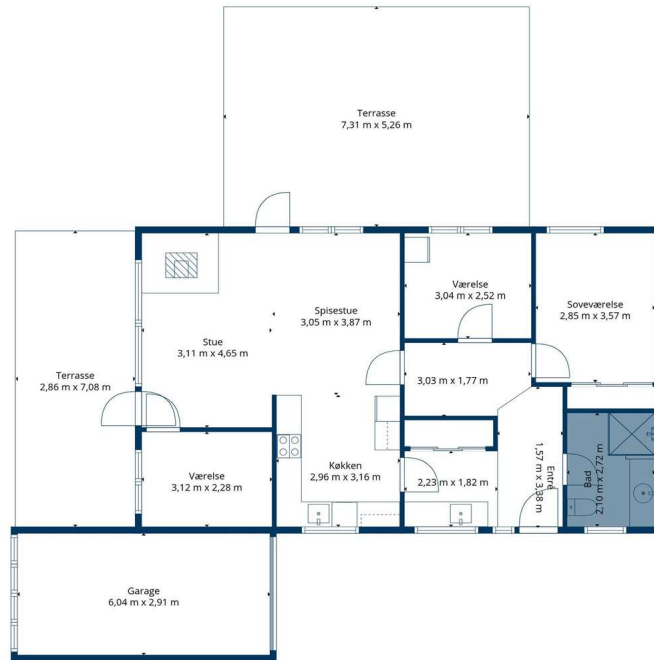




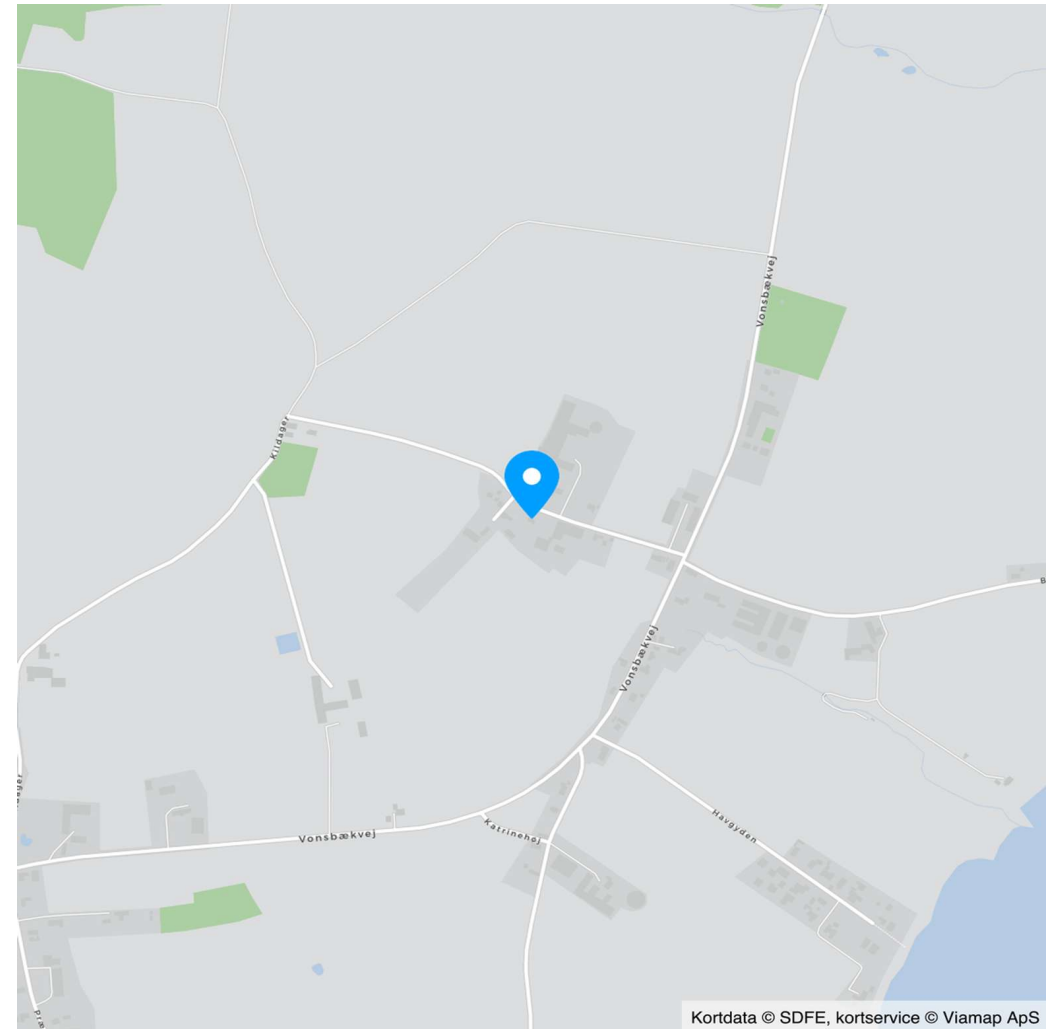
Adresse: Kildager 36, Vonsbæk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 7261355
Ejerudgift/md.: kr. 992

Dato: 22.05.2026



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kildager 36, Vonsbæk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 7261355
Ejerudgift/md.: kr. 992

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 275 Vonsbæk Ejerlav, Vonsbæk
BFE-nr.: 5178915
Zonestatus: Landzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 620.000
Grundværdi: 193.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 496.000
Grundlag for grundskyld: 154.400

Arealer**

Grundareal: 860 m²
Boligareal i alt: 98 m²
Øvrige arealer:
Garage: 22 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

Ingen

Plan - Kommuneplan 2025-2037

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

Spildevandsplan: Kloakopland - 703-2 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Tilbehør:

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

Køleskab (Gorenje, 2021), Emhætte (Falmecc, 2021), Ovn (AEG, 2021), Kogeplade (AEG, 2021), Vaskemaskine (AEG, 2010), Tørretumbler (AEG, 2010)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kildager 36, Vonsbæk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 7261355
Ejerudgift/md.: kr. 992

Dato: 22.05.2026

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:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.200 Forbrug: 10.499 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I forbruget er det indregnet 0,45 m3 kløvet brænde.

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + D

Adresse: Kildager 36, Vonsbæk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 7261355
Ejerudgift/md.: kr. 992

Dato: 22.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.530	Kontantpris	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	1.961	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Jordflytning	kr.	3	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	88	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejer	kr.	635	I alt	kr.	816.650
Husforsikring	kr.	3.607			
Renovation ansl.	kr.	3.080			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	11.903		

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.433 md. / 53.195 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.522 md. / 42.265 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: 30.04.2026

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: Kildager 36, Vonsbæk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 7261355
Ejerudgift/md.: kr. 992

Dato: 22.05.2026

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. 620.000
Nr. 2: hovedstol kr. 200.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Forening/laug

Navn: Lokalforeningen Vonsbæk, Ørby og Åstrup
Pligt til medlemskab: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Brændeovn/pejseindsat

Køber gøres bekendt med, at der med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 7 er udstedt en bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom. I medfør af denne bekendtgørelse skal brændeovne og pejseindsatser produceret før 1. januar 2003 udskiftes eller nedlægges, såfremt der tinglyses skøde den 1. august 2021 eller senere. Der er dog visse undtagelser hertil. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk. Køber skal i forbindelse med tinglysning af skøde fra den 1. august 2021 oplyse, hvorvidt der er en brændeovn/pejseindsats i ejendommen eller ej. Hvis der er en brændeovn/pejseindsats, skal der herefter oplyses, om den er produceret før eller efter 1. januar 2003. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den, og indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Såfremt produktionsåret på brændeovnen ikke kendes, skal køber senest 6 måneder efter overtagelse af ejendommen indsende ansøgning med dokumentation til Miljøstyrelsen, således disse kan træffe afgørelse om produktionsåret. I forlængelse af ovenstående oplyser sælger efter bedste skøn, at fabrikationstidspunktet for den i ejendommen installerede brændeovn/pejseindsats er ***. Køber accepterer ovenstående, og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.

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 salgssopstilling 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.

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.