



REAL

Jeppe Aakjærs Vej 3, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	209
Kontant	4.895.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.192	Grund m ²	986
Byggeår/ombygget	1970/2022	Energimærke	A2010 +

Sagsnr. **7261183**

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: Jeppe Aakjærs Vej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 7261183
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 29.05.2026



Jepp Aakjærsvej 3 er et hus, hvor der er tænkt på det hele – og hvor kvalitet, funktionalitet og arkitektur går op i en højere enhed. Ejendommen er gennemgribende og kompromisløst totalrenoveret i 2022, hvor absolutt alt er skiftet. Tag, vinduer, gulve, køkken, badeværelser og installationer er fornyet, og der er opført en ny, gennemtænkt tilbygning, som tilføjer boligen både ekstra plads og et moderne udtryk med respekt for husets oprindelige arkitektur. Samtidig er der gulvvarme i samtlige rum, hvilket giver en gennemgående komfort og et stilrent helhedsindtryk.

Plantegningen er et af husets helt store aktiver og viser tydeligt, hvor gennemtænkt boligen er disponeret. Køkken-alrummet er placeret centralt i huset og fungerer som det naturlige samlingspunkt i hverdagen, hvor lysindfaldet fra de store vinduespartier og ovenlysvinduer skaber en helt særlig rumfornemmelse. Herfra er der direkte udgang til den store, overdækkede terrasse mod syd, som forlænger opholdsrummet og gør det nemt at flytte livet ud under åben himmel. I forlængelse heraf ligger opholdsstuen, så man kan være sammen på tværs af aktiviteter, mens de åbne forbindelser og lange kig gennem huset giver en flot sammenhæng og luft i indretningen.

Boligen er skræddersyet til børnefamilien med en klar og velfungerende opdeling mellem voksen- og børneafdeling. Forældreafdelingen er trukket mere tilbage og byder på soveværelse med walk-in og eget badeværelse, hvilket giver en næsten hotelagtig fornemmelse i hverdagen. Børneafdelingen er samlet med gode værelser og eget badeværelse, så der er plads til både leg, ro og privatliv. Samtidig er de praktiske rum som bryggers, kontor og gangarealer placeret intelligent, så kvadratmeterne udnyttes optimalt uden spild.

Den tidligere garage er i forbindelse med renoveringen omdannet til et lækkert værksted eller multirum med ny tagkonstruktion og beklædning og opvarmes med varmepumpe. Det giver fantastiske muligheder for træning, hobby, opbevaring eller teenageafdeling og er fuldt integreret i boligens samlede funktion. Hertil kommer 42 kvadratmeter garage/carport med overdækning og direkte indgang til huset – en detalje, der gør hverdagen både nemmere og mere komfortabel.

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: Jeppe Aakjærs Vej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 7261183
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

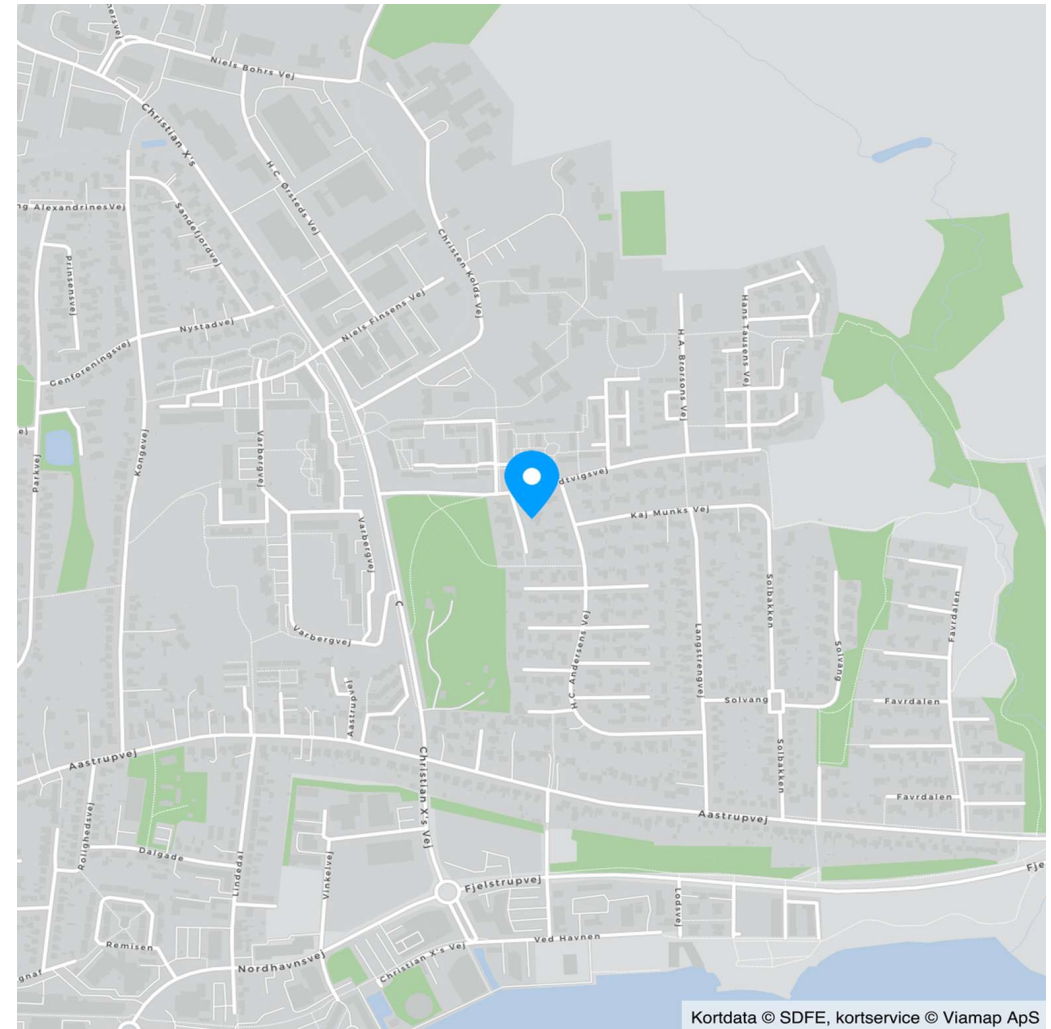
Dato: 29.05.2026



Adresse: Jeppe Aakjærs Vej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 7261183
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 29.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Jeppe Aakjærs Vej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 7261183
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 3829 Haderslev
BFE-nr.: 5763996
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1970/2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.790.000
Grundværdi: 715.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.432.000
Grundlag for grundskyld: 572.000

Arealer**

Grundareal: 986 m²
Boligareal i alt: 209 m²
Øvrige arealer:
Garage: 42 m²
Carport: 42 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

- Nr. 1: 29.07.1970 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, antenner, se tillige matr. 3823

Planer

Kommuneplan 10.13.BO.01 - Boligområde Langstrengvej

Anvendelsesbegrænsninger

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

Spildevandsplan: Kloakopland - 168-1 - 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 mrk. AEG Fryser mrk. AEG Ovn mrk. AEG Kogeplader mrk. Bora Opvaskemaskine mrk. Siemens Medfølger ikke: Quooker Lamper over køkkenø Pedler over spisebord

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Jeppe Aakjærs Vej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 7261183
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 29.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbud-
det.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.600 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Vand: Alment 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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + A2010

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 salgsoptilling.

Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrensningen 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.

Vedr. Fjernvarme og abonnement hertil

Sælger har indtrådt i en abonnements-aftale med Haderslev Fjernvarme vedr. varmeveksleren der er installeret på ejendommen. Beløbet herfor er angivet i salgsoptillingens ejerudgifter.



Adresse: Jeppe Aakjærs Vej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 7261183
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 29.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.303	Kontantpris	kr.	4.895.000
Grundskyld	kr.	7.264	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.250
Renovation	kr.	3.975	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.415
Rottebekæmpelse	kr.	140	I alt	kr.	4.938.665
Jordflytning	kr.	2			
Leje af fjernvarmeunit	kr.	2.563	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.		
Husforsikring	kr.	5.052			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.300			

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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.849 md. / 322.192 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.345 md. / 256.139 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: Jeppe Aakjærs Vej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 7261183
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 29.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 3.219.000
Nr. 3: hovedstol kr. 500.000
Nr. 4: hovedstol kr. 58.000

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.