

REAL



Langelsvej 10, Starup, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	104
Kontantpris	1.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.237	Grund m2	934
Byggear	1980	Energimærke	C

Sagsnr. **7261010**

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 10, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261010
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 15.01.2026



Beskrivelse:

På Langelandsvej 10 finder du en dejlig og indflytningsklar villa, som emmer af både hygge og funktionalitet – beliggende tilbagetrukket på et lukket vænge i det attraktive Starup. Her får du trygge rammer, roligt nabolag og en bolig med masser af sjæl.

Ejendommen er opført i 1980 og rummer 104 meget veludnyttede kvadratmeter, fordelt på ét plan. Det store leverum – stue og køkken i ét – har et skønt lysindfald fra hele tre sider, hvilket skaber en helt særlig atmosfære. Det er et rum, man får lyst til at opholde sig i – uanset årstiden. Netop dét kombineret med boligens størrelse og indretning giver en charmerende "sommerhusvibe" hele året rundt.

Planløsningen byder desuden på tre regulære værelser og hele to badeværelser. Det ene badeværelse er opført i 2021, mens det andet blev renoveret i 2006 – begge fremstår i pæn og moderne stand. Det gør boligen oplagt til både familier, par og enlige med behov for ekstra plads.

Fra køkken-alrummet er der direkte udgang til haven, som i sommerhalvåret fungerer som et ekstra leverum. Den store træterrasse har både eftermiddags- og aftensol, og herfra kan du nyde nogle af områdets smukkeste solnedgange. Haven er nem at holde, og bag hækken gemmer der sig en praktisk lille genvej – et hul i hækken giver hurtig adgang til busstoppestedet kun 100 meter væk.

Indkørslen er noget for sig. Da børnene var små, blev den brugt som cykelbane med forhindringer og kridttegninger – og i dag er der plads til både egne og venners biler (op til seks biler uden problemer!). Dertil kommer en carport på 19 m² samt et skur på 13 m².

Ejendommen opvarmes nu med fjernvarme, som netop er etableret – en praktisk og fremtidssikker løsning.

Beliggenheden i Starup er ideel for børnefamilier. Her er kort afstand til både skole og daginstitution, og Haderslevs indkøbsmuligheder er kun få minutter væk. Nabolaget er i øvrigt noget helt særligt – her hjælper man hinanden.

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 10, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261010
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 15.01.2026





Adresse: Langelandsvej 10, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261010
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 15.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	1040 Vandling, Starup
BFE-nr.:	5176999
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.398.000 kr.
Grundværdi:	675.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.118.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	540.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	934 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	19 m ²
Udhus:	13 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 2025-2037
https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1751024387828.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 - 010-1

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
Nr. 2 lyst d. 30.10.1979 lbnr. 29123-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Vedr 302, se matr 957 AKT 41_VAN_957

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: Langelandsvej 10, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261010
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 15.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
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.: 11.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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.

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 salgsopstillingens ejerudgifter.



Adresse: Langelandsvej 10, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261010
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 15.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.704	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	6.858	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.733
Husforsikring	kr.	5.664	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.785	I alt	kr.	1.713.783
Rottebekæmpelse	kr.	79			
Grundejerforening	kr.	1.850	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Jordflytning	kr.	2	udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere,		
Fjernvarme abonnement	kr.	2.904	herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år 26.846

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 9.144 md./ 109.731 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.390 md./ 88.684 år v/25,50%
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: 12.01.2026
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: 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 10, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261010
Ejerudgift/md.: kr. 2.237

Dato: 15.01.2026

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.

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
Nordea kredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.120.000	1.127.594	1.131.406	DKK	3,74	64.337	27,25	3,30			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ø-KVARTERETS GRUNDEJERFORENING

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køleskab mrk. Brandt

Emhætte mrk. Brandt

Ovn mrk. Voss

Kogeplader mrk. Witt

opvaskemaskine mrk. Miele

Vaskamaskine mrk. AEG

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 – 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.