



REAL

P.C. Kochs Vej 10, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	90
Kontantpris	1.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.883	Grund m2	600
Byggear	1953	Energimærke	D

Sagsnr. **7261047**

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: P.C. Kochs Vej 10, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7261047
Ejerudgift/md.: kr. 1.883

Dato: 22.10.2025



Beskrivelse:

Denne charmerende ejendom er ideelt placeret på P.C. Kochs Vej 10, hvor den tilbyder bekvemmelighed og livskvalitet. Beliggende tæt på alle hverdagens fornødenheder, kan du nyde en hurtig adgang til skole, børnehave og indkøbsmuligheder, alt sammen inden for få minutters gang. Haderslev centrum er også let tilgængeligt, blot en kort gåtur på under 5 minutter.

Indretning: Stueetagen byder på et indbydende miljø, hvor køkken og alrum smelter sammen med en hyggelig stue. Dette rum udgør hjertet af hjemmet og er perfekt til samvær og afslapning. Et stilfuldt badeværelse supplerer stueetagen og tilføjer praktisk funktionalitet.

På første sal præsenterer ejendommen tre velproportionerede værelser, der tilbyder komfortabel plads til hele familien. Desuden finder du en hyggelig repos, der kan fungere som et ekstra opholdsområde eller en læsehjørne.

Kælderen udvider boligarealet med yderligere 60 kvadratmeter og byder på en række anvendelsesmuligheder. Et stort fællesrum, der i øjeblikket fungerer som et legeland til børnene, tilføjer en ekstra dimension til hjemmet. Derudover inkluderer kælderen et praktisk bryggers og et disponibelt rum, der kan tilpasses efter behov.

Udendørsarealer: Ejendommen fuldendes af en dejlig have, der indbyder til udendørs liv. En solrig sydvendt terrasse tilbyder det perfekte sted til afslapning og underholdning, hvor solen kan nydes dagen lang. Den velholdte have giver mulighed for grønne omgivelser og udendørs aktiviteter. Denne ejendom på P.C. Kochs Vej 10 er en unik mulighed for familier, der søger en komfortabel og praktisk bolig i Haderslev. Med en ideel beliggenhed og velindrettede rum er dette hjem klar til at byde sine nye ejere velkommen med åbne arme.

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: P.C. Kochs Vej 10, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7261047
Ejerudgift/md.: kr. 1.883

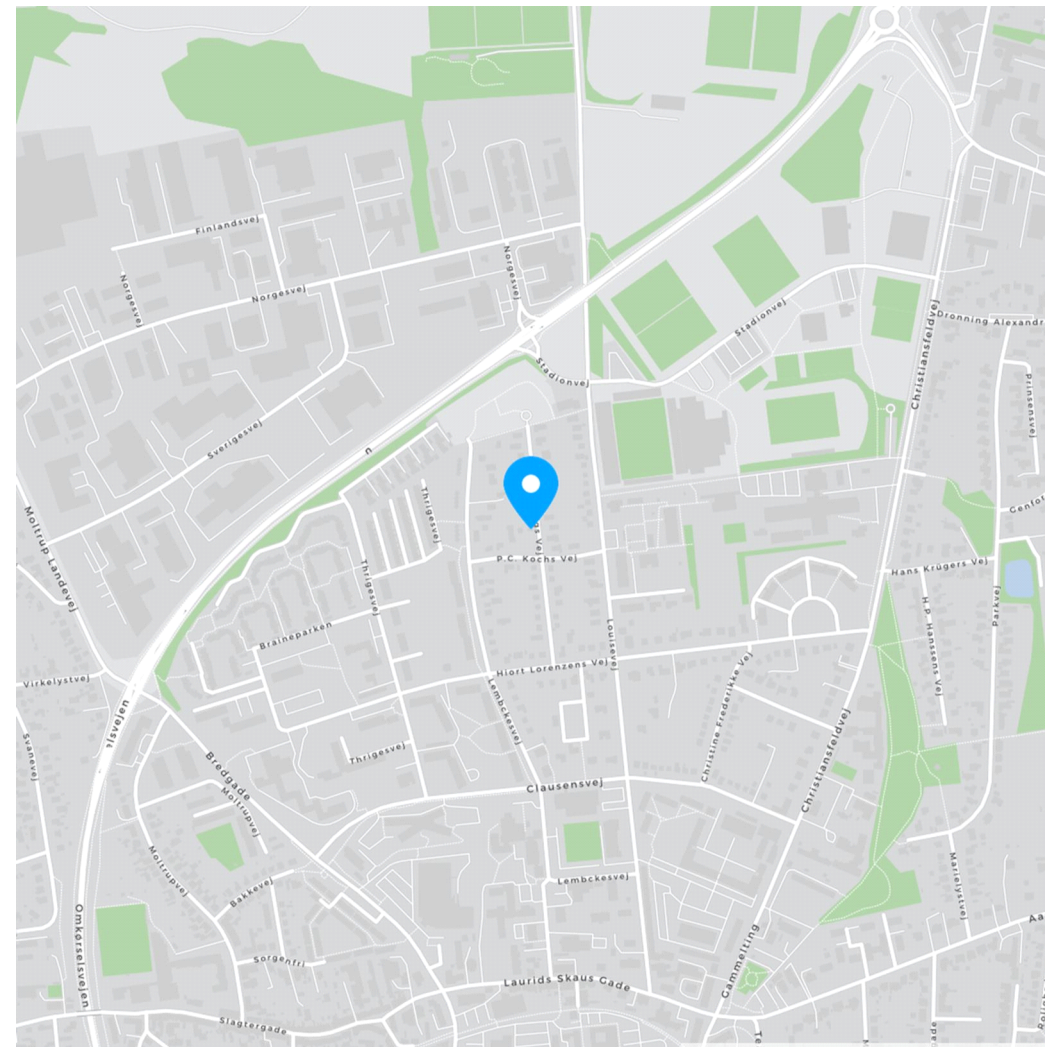
Dato: 22.10.2025



Adresse: P.C. Kochs Vej 10, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7261047
Ejerudgift/md.: kr. 1.883

Dato: 22.10.2025





Adresse: P.C. Kochs Vej 10, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7261047
Ejerudgift/md.: kr. 1.883

Dato: 22.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	2053 Haderslev
BFE-nr.:	5762208
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1953

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.159.000 kr.
Grundværdi:	446.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	927.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	356.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	600 m ²
Boligareal i alt:	90 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	30 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	60 m ²
Garage:	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

Spildevandsplan: Kloakopland - 114-5 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.12.1924 lbnr. 915421-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 15.12.1924 lbnr. 915422-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 26.06.1963 lbnr. 915424-41 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

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: P.C. Kochs Vej 10, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7261047
Ejerudgift/md.: kr. 1.883

Dato: 22.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring
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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser et årligt varmemeforbrug på 10.692,54 kr. i 2024

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 D.

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 forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.



Adresse: P.C. Kochs Vej 10, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7261047
Ejerudgift/md.: kr. 1.883

Dato: 22.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.729	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	4.531	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.764
Husforsikring	kr.	7.351	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.900	I alt	kr.	1.312.414
Rottebekæmpelse	kr.	61			
Leje til fjernvarmeunit	kr.	2.016	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,		
			herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		22.590			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.904 md./ 82.844 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.542 md./ 66.509 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 3 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: 21.10.2025
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: P.C. Kochs Vej 10, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7261047
Ejerudgift/md.: kr. 1.883

Dato: 22.10.2025

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/2,3% Obligationslån	Obligationslån	114.618	114.618	119.286	DKK	2,34	5.447	25,75	4,11			Nej	
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	929.158	963.711	960.935	DKK	3,73	62.067	27,75	3,22			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn mrk. Voss
Kogeplade mrk. Voss
Emhætte mrk. Asko
Køle/fryseskab mrk. Wasco
Opvaskemaskine mrk. Bosch
Mirkobølgeovn

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.