



REAL

Præstegårdsvej 15, 6500 Vojens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	132
Kontant	1.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.367	Grund m ²	1.670
Byggeår	1927	Energimærke	D + D

Sagsnr. **7261246**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

/ / Tlf. +45 70707874 / www.realmæglerne.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: Præstegårdsvej 15, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7261246
Ejerudgift/md.: kr. 1.367

Dato: 24.04.2026



Indflytningsklart hjem med skøn have – centralt i Vojens

På Præstegårdsvej 15 i Vojens finder I denne rigtig fine og indflytningsklare villa, hvor både huset og omgivelserne fremstår velholdte og indbydende. Her får I en bolig med en god planløsning, en hyggelig atmosfære og masser af plads til hverdagen.

Boligen rummer 132 m² fordelt på stueplan og første sal, hvor der er en naturlig opdeling mellem opholdsrum og værelser. I stueplan finder I blandt andet stue og spiseområde med plads til både hverdag og gæster samt et køkken, der ligger i naturlig forbindelse med husets opholdsrum. Herudover er der entré, bryggers og badeværelse.

På førstesalen er der flere gode værelser, som giver fleksible muligheder for børneværelser, kontor eller gæsteværelse – alt efter familiens behov. Her finder man også husets gæstetoilet.

Udenfor venter en dejlig have, hvor der er god plads til både leg, afslapning og hyggelige sommerdage på terrassen. Haven er overskuelig og giver gode rammer for udelivet.

Som en ekstra bonus får I også en super fed garage, som både kan bruges til bilen, værksted eller opbevaring – perfekt til jer, der gerne vil have lidt ekstra plads til hobby eller projekter.

Beliggenheden er rolig og attraktiv med kort afstand til indkøb, skole, institutioner og fritidsaktiviteter – samtidig med at I stadig er tæt på byens faciliteter.

Kort sagt en velindrettet og indflytningsklar bolig, hvor både hus, have og garage tilsammen skaber en rigtig god helhed.

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: Præstegårdsvej 15, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7261246
Ejerudgift/md.: kr. 1.367

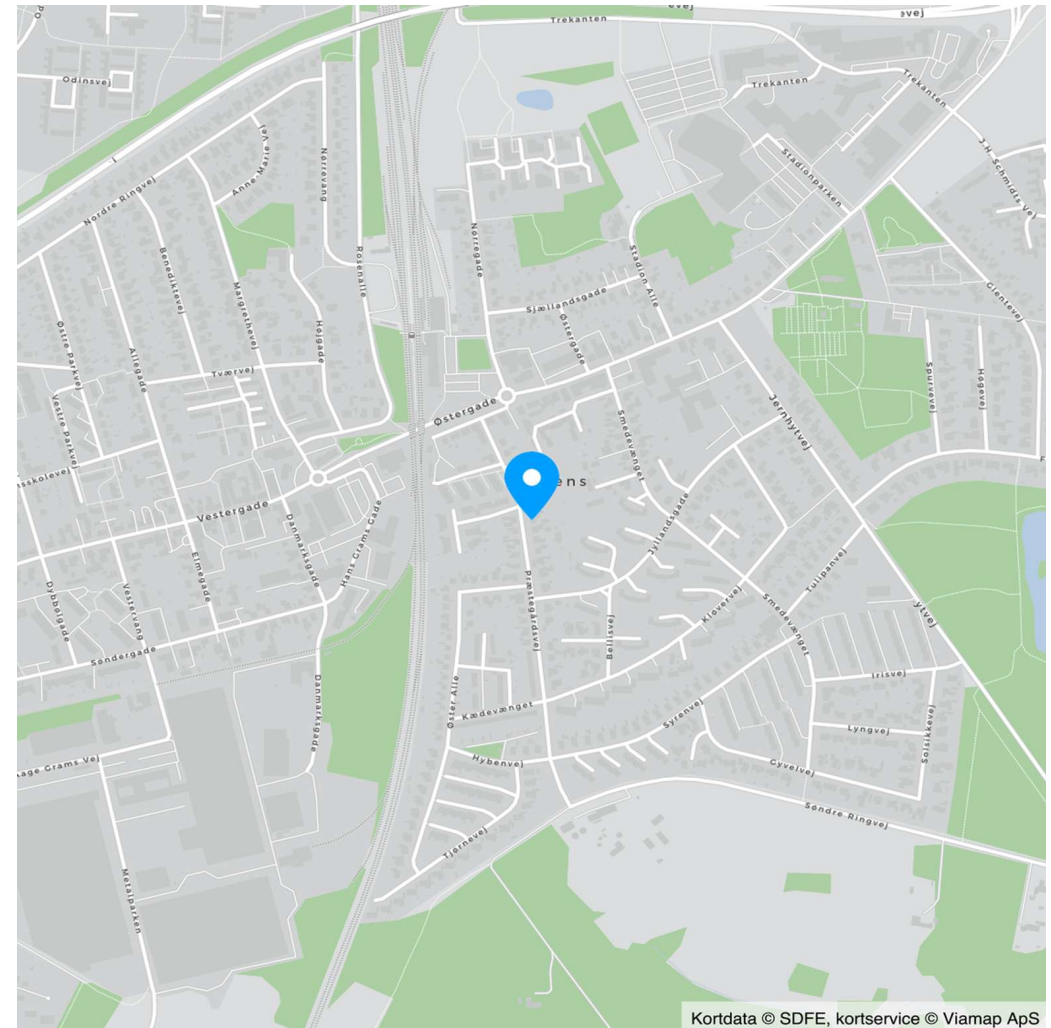
Dato: 24.04.2026



Adresse: Præstegårdsvej 15, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7261246
Ejerudgift/md.: kr. 1.367

Dato: 24.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Præstegårdsvej 15, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7261246
Ejerudgift/md.: kr. 1.367

Dato: 24.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 170 Vojens Ejerlav, Vojens m.fl.
BFE-nr.: 5192274, 5192525
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1927

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 853.000
Grundværdi: 388.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 682.400
Grundlag for grundskyld: 310.400

Arealer**

Grundareal: 1.670 m²
- heraf vej 72 m²
Boligareal i alt: 132 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 12 m²
Udhus: 36 m²
Drivhus: 10 m²
Udhus: 15 m²
Udhus: 40 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 - Præstegårdsvej 15 (BFE-nr. 5192274)

- Nr. 1: 16.09.1905 - Dok om færdselsret mv

Servitutter - Præstegårdsvej 15 (BFE-nr. 5192525)

- Nr. 1: 16.09.1905 - Dok om færdselsret mv

Planer

Kommuneplan 11.10.BO.11 - Boligområde Smedevænget

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplan: Kloakopland - A01-1 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, Emhætte, Kogeplade, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Præstegårdsvej 15, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7261246
Ejerudgift/md.: kr. 1.367

Dato: 24.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ALKA
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.400 Forbrug: 27.310 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser et faktisk årligt varmekonsum på 22.178 kr.

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D + D

Adresse: Præstegårdsvej 15, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7261246
Ejerudgift/md.: kr. 1.367

Dato: 24.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.480	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	3.942	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Jordflytning	kr.	3	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	107	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejer	kr.	867	I alt	kr.	1.320.217
Husforsikring	kr.	4.224			
Renovation	kr.	3.785			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.408			

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 7.103 md. / 85.232 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.644 md. / 67.731 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Præstegårdsvej 15, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7261246
Ejerudgift/md.: kr. 1.367

Dato: 24.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede - generel

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Efterregulering af ejendomsskatter

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.

Brændeovn

Der findes en brændeovn 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.

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.