



REAL

Havvejen 197A, Diernæs, 6100 Haderslev

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	105
Kontantpris	2.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.345	Grund m2	813
Byggear/ombygget	2000/2022		

Sagsnr. **726711**

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: Havvejen 197A, Diernæs, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 726711
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Dette sommerhus ved Diernæs Strand er en sjælden mulighed for at få fingrene i et nyrenoveret fritidshus, som står fuldstændig indflytningsklart. Sælger har gennemgået en omfattende renovering, hvor alt er blevet revet op og genopbygget fra bunden – kun yermurene og spærene er bevaret fra det oprindelige hus. Det betyder, at huset fremstår moderne og nyt i sin udformning, og der er ikke gået på kompromis med kvaliteten.

Sommerhuset rummer 105 kvadratmeter boligareal, der byder på en lys og åben planløsning, som skaber en luftig og indbydende atmosfære. Du bliver budt velkommen af en fin entré, der leder dig videre til et smagfuldt badeværelse med gulvarme. Herefter åbner huset sig op til et imponerende leverum, hvor lyset strømmer ind fra de store vinduespartier. Fra stuen er der direkte udgang til en elegant træterrasse, hvor du kan nyde solrige dage og lune aftener med udsigt til den omkringliggende natur.

Huset har fire rummelige værelser, hver med plads til to sovepladser, hvilket giver i alt otte sovepladser. Værelserne er veludnyttede og giver god plads til både familie og gæster. Opvarmningen sker via en effektiv varmepumpe, og hele renoveringsprocessen er udført af professionelle håndværkere, så du kan være sikker på, at alt er i tiptop stand.

Grunden på hele 813 kvadratmeter og er indrettet med blandt andet en overdækket terrasse, hvor du kan nyde udelivet i ly for vind og vejr, en stor træterrasse, der er perfekt til solbadning og udendørs måltider, samt en charmerende vildmarksspa, som inviterer til afslapning og velvære året rundt. Der er også et bålsted, der indbyder til hyggelige aftener under åben himmel.

Dette sommerhus er ideelt både som udlejningsobjekt og til privat brug. Med sin beliggenhed tæt på den smukke Diernæs Strand og omgivet af naturskønne områder, er huset perfekt til dem, der søger ro og rekreation. Samtidig ligger Haderslev blot en kort køretur væk, hvilket gør beliggenheden både praktisk og attraktiv for såvel feriegæster som fastboende.

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.

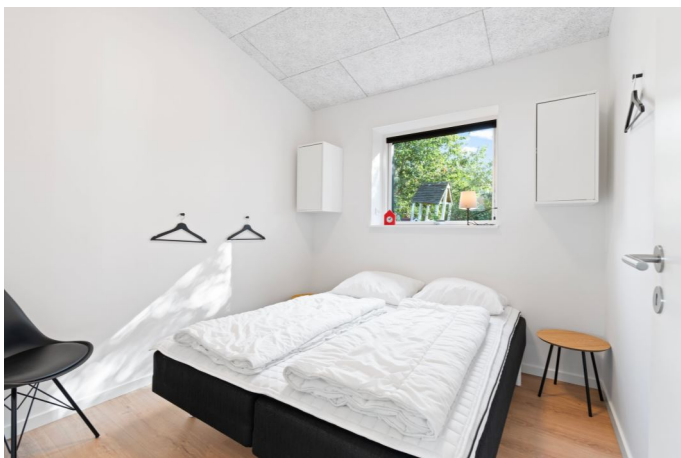
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs

Adresse: Havvejen 197A, Diernæs, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 726711
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

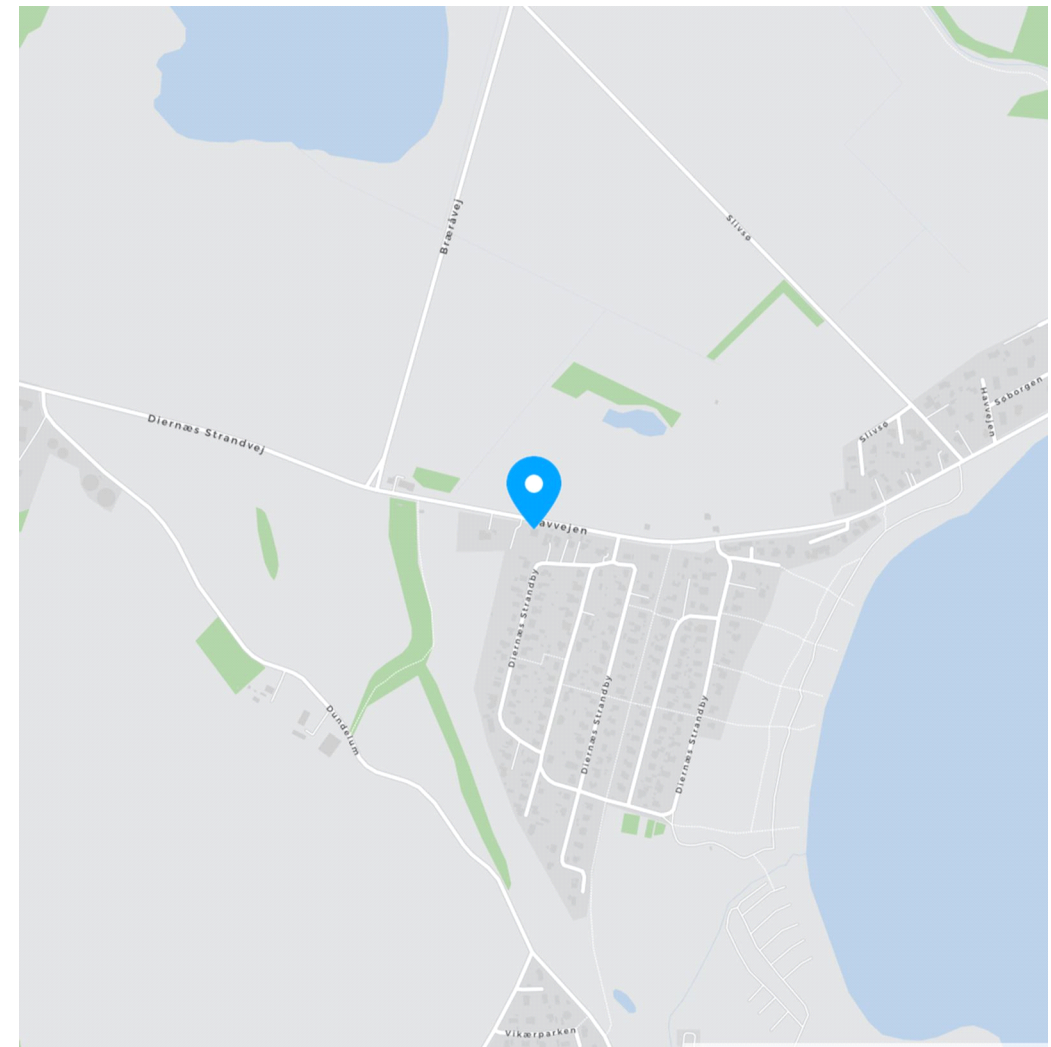
Dato: 31.01.2026



Adresse: Havvejen 197A, Diernæs, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 726711
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 31.01.2026





Adresse: Havvejen 197A, Diernæs, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 726711
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Ren forretning
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	427 a Sdr. Vilstrup, Vilstrup
BFE-nr.:	5178293
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2000/2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.587.000 kr.
Grundværdi:	271.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.269.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	200.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	813 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	105 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	105 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

https://dokument.plandata.dk/11_9719224_1643663955230.pdf

Byplan: Sommerhusområde Havvejen -

https://dokument.plandata.dk/11_9719224_1643663955230.pdf

Maksimal bebyggelsesprocent: 15 %

Maksimalt antal etager: 1

Maksimal bygningshøjde: 5 m

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

Spildevandsplan: Kloakopland - 318-1

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

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.05.1969 lbnr. 934409-41 Tillægstekst Vedtægt for landvindingslaget Slivsø, Om resp se akt, akt art 1 Hoptrup AKT 41_ABK_51

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab mrk. Bosch

Emhætte mrk. Eico

Ovn mrk. Bosch

kogeplader mrk. Bosch

Opvaskemaskine mrk. Bosch

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: Enkelte personlige effekter medtages af sælger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Havvejen 197A, Diernæs, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 726711
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: ***Dækningsomfang: Der henvises til policen/foreliggende forsikringstilbud, hvor forsikringens nøjagtige dækningsomfang er specificeret.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om boligskat

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. 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.

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: Havvejen 197A, Diernæs, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 726711
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.475	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	2.753	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	2.614	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.352	Ejerskiftegebyr Grundejerforening, anslået	kr.	500
Rottebekæmpelse	kr.	70	I alt	kr.	2.318.650
Landvindingslag	kr.	875			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

16.139

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.496 md./ 149.949 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.074 md./ 120.888 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: 31.01.2026 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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Havvejen 197A, Diernæs, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 726711
Ejerudgift/md.: kr. 1.345

Dato: 31.01.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen skal evt. reduceres med sikkerheden til grundejerforeningen kr. ****.

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.

Og et godt og fejlfrit salg ... til den rigtige pris ... så hurtigt som