



REAL

Nederbyvænget 101B, Aastrup, 6100 Haderslev

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	70
Kontantpris	645.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.372		
Byggeår/ombygget	1983/1997	Energimærke	C

Sagsnr. **726399**

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: Nederbyvænget 101B, Aastrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 726399
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Nederbyvænget 101B!

Her får du en skøn lejlighed beliggende på 1. sal. Med et boligareal på 70 kvadratmeter og yderligere 8 kvadratmeter hems, byder denne lejlighed på en veludnyttet planløsning.

Ejendommen er opført i 1981 og er arkitekttegnet. Her kan man ikke andet end at blive betaget af de rene linjer og den præcise arkitektur.

Ved ankomsten bliver du budt velkommen af en indbydende entré, med fin plads til både overtøj og sko. Herfra er der adgang til lejlighedens fine badeværelse. Fortsæt din opdagelsesrejse ind i det hyggelige køkken, hvorfra du kan bevæge dig ind i den skønne spisesstue og stue. Her er plads til hyggelige stunder og sociale sammenkomster. Samtidig er der her mulighed for at etablere et ekstra værelse. Soveværelset imponerer med sin rummelighed, hvor der både er god plads til en dobbeltseng og skabsplads. Fra stuen er der samtidig adgang til 8 kvm. hems, hvor der er talrige anvendelses muligheder.

Lyset strømmer ind i denne skønne lyse lejlighed, der er kendetegnet ved sine talrige vinduer, der bringer naturen og omgivelserne tæt på. Opvarmningen er effektiv med fjernvarme, og med lejlighed følger et praktisk kælderrum på 5 kvadratmeter – ideelt til ekstra opbevaring.

Med hensyn til parkering behøver du ikke bekymre dig, da der er tilstrækkeligt med plads lige foran ejendommen. Dette gør det både nemt og bekvemt for både dig selv og dine gæster.

Det er vigtigt at nævne at lejligheden er beliggende i en sund og velfungerende ejerforening.

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: Frederik Trans

Adresse: Nederbyvænget 101B, Aastrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 726399
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

Dato: 31.01.2026

Velkommen til Nederbyvænget 101B!

Her får du en skøn lejlighed beliggende på 1. sal. Med et boligareal på 70 kvadratmeter og yderligere 8 kvadratmeter hems, byder denne lejlighed på en veludnyttet planløsning.

Ejendommen er opført i 1981 og er arkitekttegnet. Her kan man ikke andet end at blive betaget af de rene linjer og den præcise arkitektur.

Ved ankomsten bliver du budt velkommen af en indbydende entré, med fin plads til både overtøj og sko. Herfra er der adgang til lejlighedens fine badeværelse. Fortsæt din opdagelsesrejse ind i det hyggelige køkken, hvorfra du kan bevæge dig ind i den skønne spise-stue og stue. Her er plads til hyggelige stunder og sociale sammenkomster. Samtidig er der her mulighed for at etablere et ekstra værelse.

Soveværelset imponerer med sin rummelighed, hvor der både er god plads til en dobbeltseng og skabsplads. Fra stuen er der samtidig adgang til 8 kvm. hems, hvor der er talrige anvendelses muligheder.

Lyset strømmer ind i denne skønne lyse lejlighed, der er kendetegnet ved sine talrige vinduer, der bringer naturen og omgivelserne tæt på. Opvarmningen er effektiv med fjernvarme, og med lejlighed følger et praktisk kælderrum på 5 kvadratmeter – ideelt til ekstra opbevaring.

Med hensyn til parkering behøver du ikke bekymre dig, da der er tilstrækkeligt med plads lige foran ejendommen. Dette gør det både nemt og bekvemt for både dig selv og dine gæster.

Det er vigtigt at nævne at lejligheden er beliggende i en sund og velfungerende ejerforening.

Adresse: Nederbyvænget 101B, Aastrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 726399
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

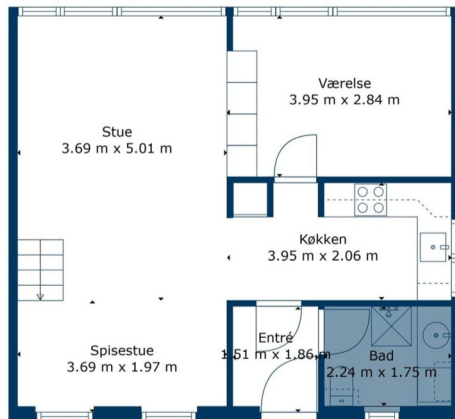
Dato: 31.01.2026



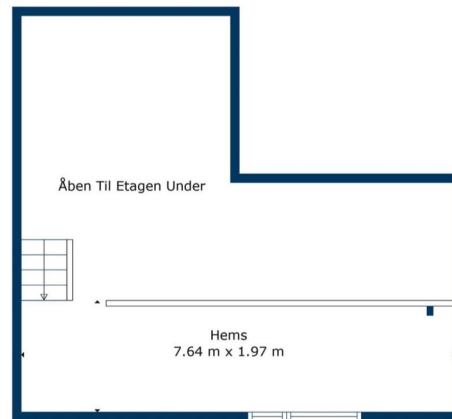
Adresse: Nederbyvænget 101B, Aastrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 726399
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

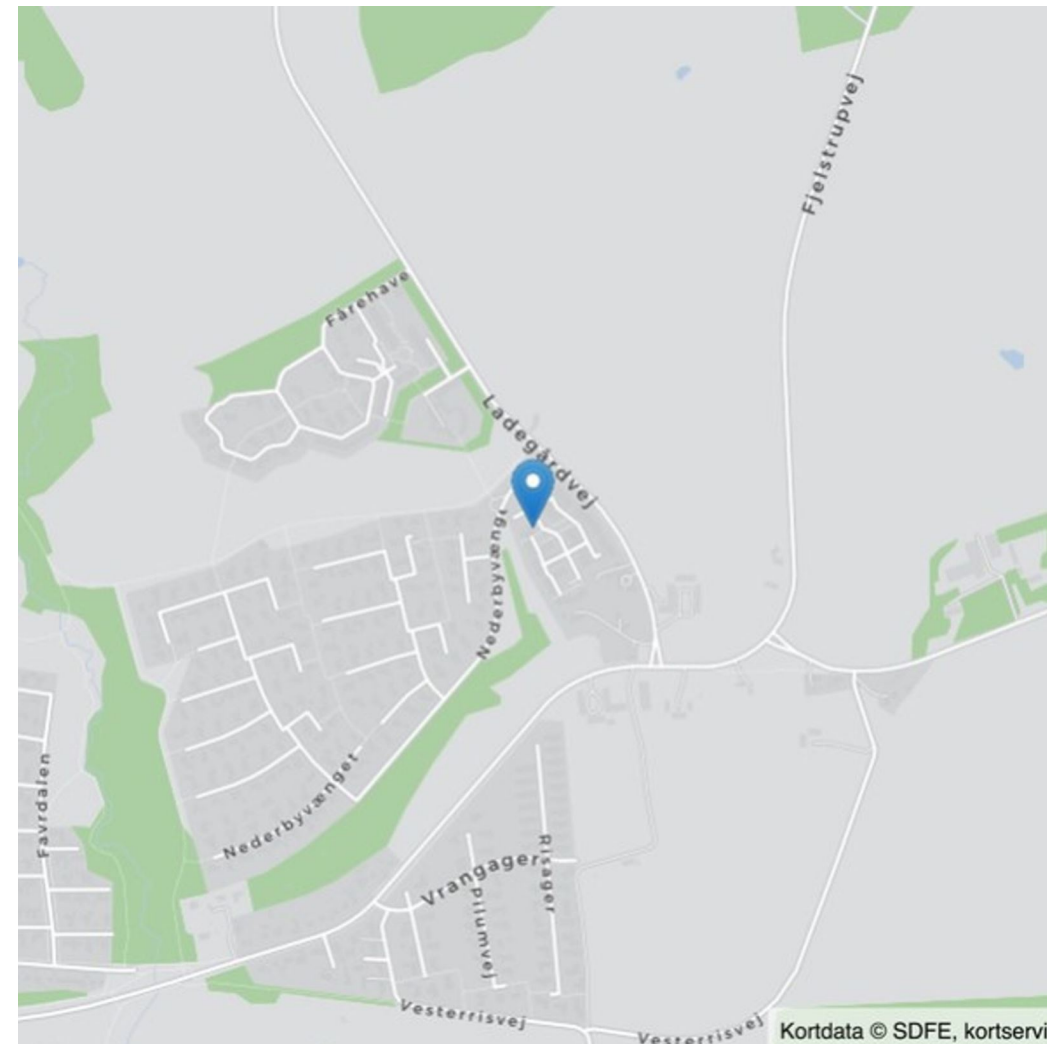
Dato: 31.01.2026



Stuen



Hems





Adresse: Nederbyvænget 101B, Aastrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 726399
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	528 Åstrup Ejerlav, Åstrup
BFE-nr.:	304849
Ejl.nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1983/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	780.000 kr.
Grundværdi:	242.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	616.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	189.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	77 m ²
- heraf boligareal:	70 m ²
- heraf areal til kælder:	5 m ²
- heraf areal til andet:	2 m ²
BBR-boligareal:	70 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033, Boligområde Nederbyvænget Øst

Lokalplan: Tæt-lavt boligområde Nederbyvænget, Aastrup

Zonestatus for delområdet: Byzone

Maksimalt antal etager: 2

Maksimal bygningshøjde: 8 m

Varmeplan: Haderslev by - Fjernvarme

Spildevandsplan: 181-2 - 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. 05.10.1981 lbnr. 17803-41 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv AKT 41_ÅSE_B_19 -

Nr. 2 lyst d. 27.01.1984 lbnr. 1708-41 Tillægstekst Dok om færdselsret mv AKT 41_ÅSE_528 -

Nr. 3 lyst d. 25.06.1984 lbnr. 11044-41 Tillægstekst Dok om vedtægter for beboerforeningen Rønhaven mv SERVITUTTEN FINDES IKKE I AKTEN -

Tilbehør:

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

Ovn mrk. Siemens

Kogeplade mrk. Siemens

Mikroovn mrk. Whirlpool

Køle/fryseskab mrk. Liebherr

Vaskemaskine mrk. Asko Vølund

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nederbyvænget 101B, Aastrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 726399
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: *Der tages forbehold for forsikringens præmie og dækningsomfang indtil police foreligger.

**For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbuddet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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 i 2024.

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: Nederbyvænget 101B, Aastrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 726399
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.146	Kontantpris/udbetaling	kr.	645.000
Grundskyld	kr.	2.459	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Rottebekæmpelse	kr.	60	Ejerskiftegebyr ejerforeningen, anslået	kr.	1.500
Jordflytningsgebyr	kr.	2	I alt	kr.	652.250
Ejerforening	kr.	21.000	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.		
Grundejerforening	kr.	1.800			

Ejerudgift i alt 1 år 28.467

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: Nederbyvænget 101B, Aastrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 726399
Ejerudgift/md.: kr. 2.372

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 16/100

Adm. fordelingstal: 16/100

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælderrum

Fælles kælder efter aftale med beboerforeningen.

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