



REAL

Hans Krügers Vej 3, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	172
Kontantpris	3.395.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.470	Grund m2	870
Byggeår/ombygget	1968/2000	Energimærke	C

Sagsnr. **726800**

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: Hans Krügers Vej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 726800
Ejerudgift/md.: kr. 1.470

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Her får I en skøn og gennemgribende opdateret bolig i et af Haderslevs mest eftertragtede kvarterer – tæt på skole, institutioner, fritidsaktiviteter, indkøb og den grønne Kløften Park. En ideel adresse for jer, der vil bo roligt og grønt, men samtidig have hverdagens behov lige rundt om hjørnet.

Indenfor mødes I af en lys og indbydende entré, som sammen med køkken, gulve, vægge, lofter, indvendige døre og el-installationer er helt nyt og udført af håndværkere i 2024. Det nye, lækre køkken byder på masser af bordplads og moderne løsninger, som gør hverdagen nem og funktionel.

Boligen rummer et stort master bedroom med eget badeværelse samt tre gode værelser – perfekt til børnefamilien, jer med hjemmekontor eller behov for fleksibel indretning.

Husets centrale samlingspunkt er de hyggelige opholdsrum med stue og spisestue i åben forbindelse. Herfra er der adgang til en skøn udestue med store glaspartier, der inviterer naturligt lys indenfor året rundt. I 2025 er alle vinduer og yderdøre (undtagen udestuen) udskiftet, også dette udført af professionelle håndværkere.

Haven er privat, ugeneret og omkranset af grøn beplantning – perfekte rammer til leg, afslapning, grillhygge og sommerdage i solen.

Til ejendommen hører også carport og et praktisk skur i forlængelse, så bilen står i tørvej, og opbevaringen er let tilgængelig.

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: Hans Krügers Vej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 726800
Ejerudgift/md.: kr. 1.470

Dato: 31.01.2026



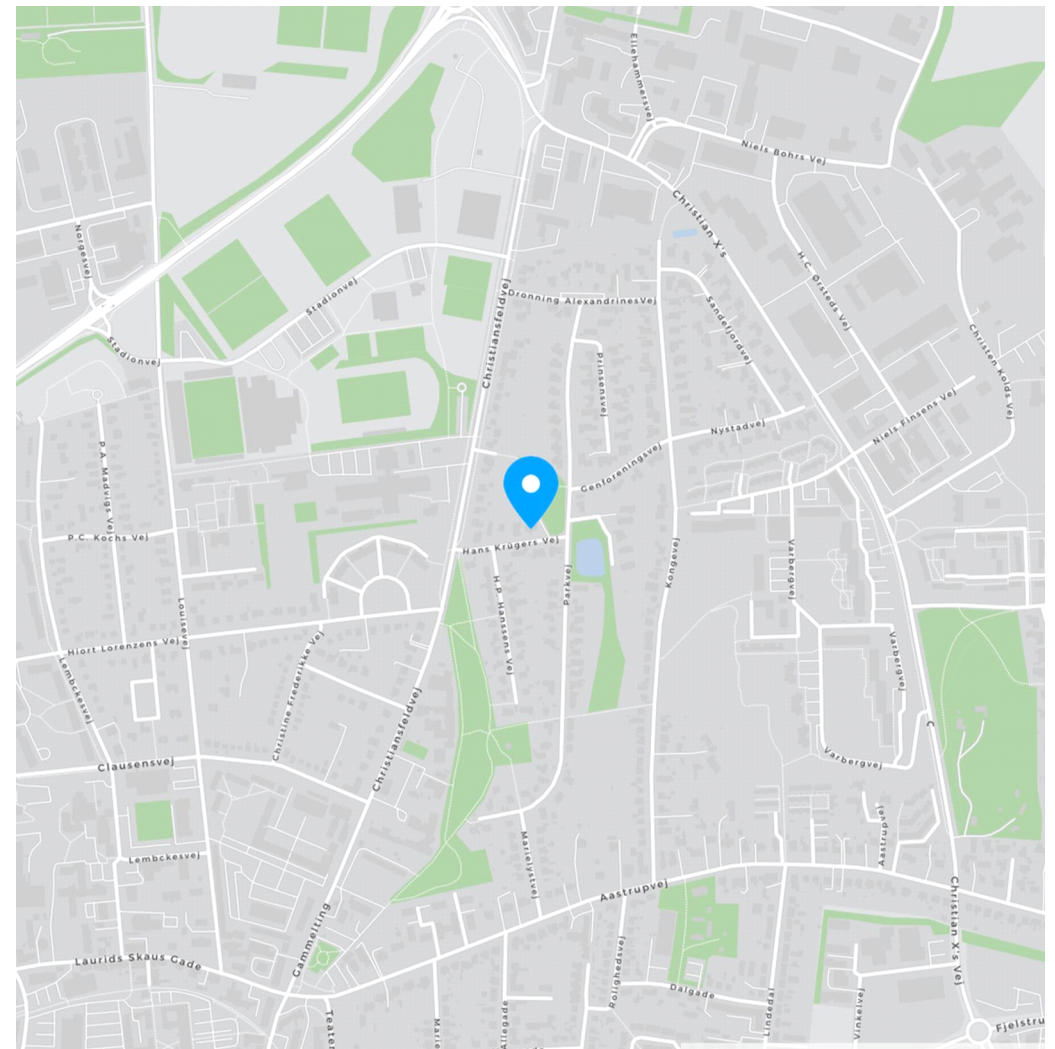
Adresse: Hans Krügers Vej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 726800
Ejerudgift/md.: kr. 1.470

Dato: 31.01.2026



REAL





Adresse: Hans Krügers Vej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 726800
Ejerudgift/md.: kr. 1.470

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	3421 Haderslev
BFE-nr.:	5763590
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1968/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.137.000 kr.
Grundværdi:	669.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	
Grundlag for grundskyld:	535.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	870 m ²
Boligareal i alt:	172 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	26 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 - 171-11a - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Forslag: Kloakopland - 172-2 - 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. 14.02.1931 lbnr. 919196-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse m.v. (Se matr. 902) AKT 41_HAD_902

Nr. 2 lyst d. 14.02.1931 lbnr. 919197-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 41_HAD_902

Nr. 3 lyst d. 02.11.1967 lbnr. 919198-41 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: Hans Krügers Vej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 726800
Ejerudgift/md.: kr. 1.470

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF forsikring
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.: 22.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

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.

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, 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: Hans Krügers Vej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 726800
Ejerudgift/md.: kr. 1.470

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	6.797	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000
Husforsikring	kr.	6.850	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Renovation	kr.	3.900	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Rottebekæmpelse	kr.	97			
Jordflytning	kr.	2	I alt	kr.	3.424.750

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

17.646

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.246 md./ 218.946 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.748 md./ 176.973 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

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: Hans Krügers Vej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 726800
Ejerudgift/md.: kr. 1.470

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.972.845	1.972.845	1.979.853	DKK	4	130.266	29,00	4,71			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køle/fryseskab mr. Gorenje, Amerikaner køl/frys (lys skal skiftes)
Pyrolyseovn, mrk. Asko
Kogeplader mrk. Siemens induktion
Opvaskemaskine mrk. Siemens
Mikrobølgeovn/kombiovn mrk. Asko
Vinkøleskab mrk. Liebherr

Medfølger ikke:

Vaskemaskine
Tørretumbler
Robotplæneklipper

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.