

Humlegårdsbæk 29, 6100 Haderslev

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**149**
Kontant	**1.345.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.027**	Grund m^2	**943**
Byggeår/ombygget	**1948/2005**		

Sagsnr. **7261144**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / www.realmaeglerne.dk/6100

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.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: Humlegårdsbæk 29, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 7261144
Ejerudgift/md.: kr. 2.027

Dato: 11.11.2026



Charmerende bolig med udestue, udsigt og god plads

På Humlegårdsbæk 29 finder I en charmerende bolig med en dejlig beliggenhed, hvor både naturen og byen er inden for kort afstand. Her får I et hjem med masser af atmosfære, gode opholdsrum og en udsigt, som kan nydes fra flere steder i huset.

Boligen rummer i alt 149 m² bolig fordelt på stueplan og udnyttet tagetage samt en kælder med gode disponible rum til opbevaring og hobbyaktiviteter. Huset er opført i 1948 og senere moderniseret, hvilket giver en god kombination af klassisk charme og funktionelle løsninger.

Husets naturlige samlingspunkt er køkken, som ligger i forbindelse med stue og spisestue. Her er en god rumfornemmelse og et dejligt lysindfald, som skaber en hyggelig atmosfære i hverdagen. Fra opholdsrummene er der adgang til den store udestue, hvor udsigten virkelig kommer til sin ret. Her kan man sidde og nyde panoramaudsigten over området – uanset årstid.

Boligen rummer gode værelser hvoraf 2 af disse ligger på 1. salen, hvilket giver god plads til både børneværelser, hjemmekontor eller gæster. (I vores boligfilm bliver der fejlagtigt oplyst at 1. salen rummer 3 værelser). Derudover er der både badeværelse samt et gæstetoilet, hvilket gør hverdagen lidt nemmere for familien.

Kælderen byder på masser af anvendelige rum med god plads til opbevaring, vaskerum samt hobbyaktiviteter, max loftshøjde 185 cm – perfekt til den pladskrævende familie.

Udendørs venter en let og overskuelig have, hvor der er plads til både afslapning og hyggelige stunder. Huset har to terrasser, så solen kan følges dagen igennem – den ene ligger ideelt til middagssolen, mens den anden ved køkkenet er perfekt til eftermiddags- og aftensolen.

Til ejendommen hører også garage og gode udbygninger, som giver ekstra plads til værksted, opbevaring eller fritidsprojekter.

Humlegårdsbæk 29 er kort sagt en bolig med masser af charme, en smuk udsigt og gode rammer for både familieliv og hverdag – samtidig med at I bor tæt på både naturen og byen.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Humlegårdsbæk 29, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 7261144
Ejerudgift/md.: kr. 2.027

Dato: 11.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

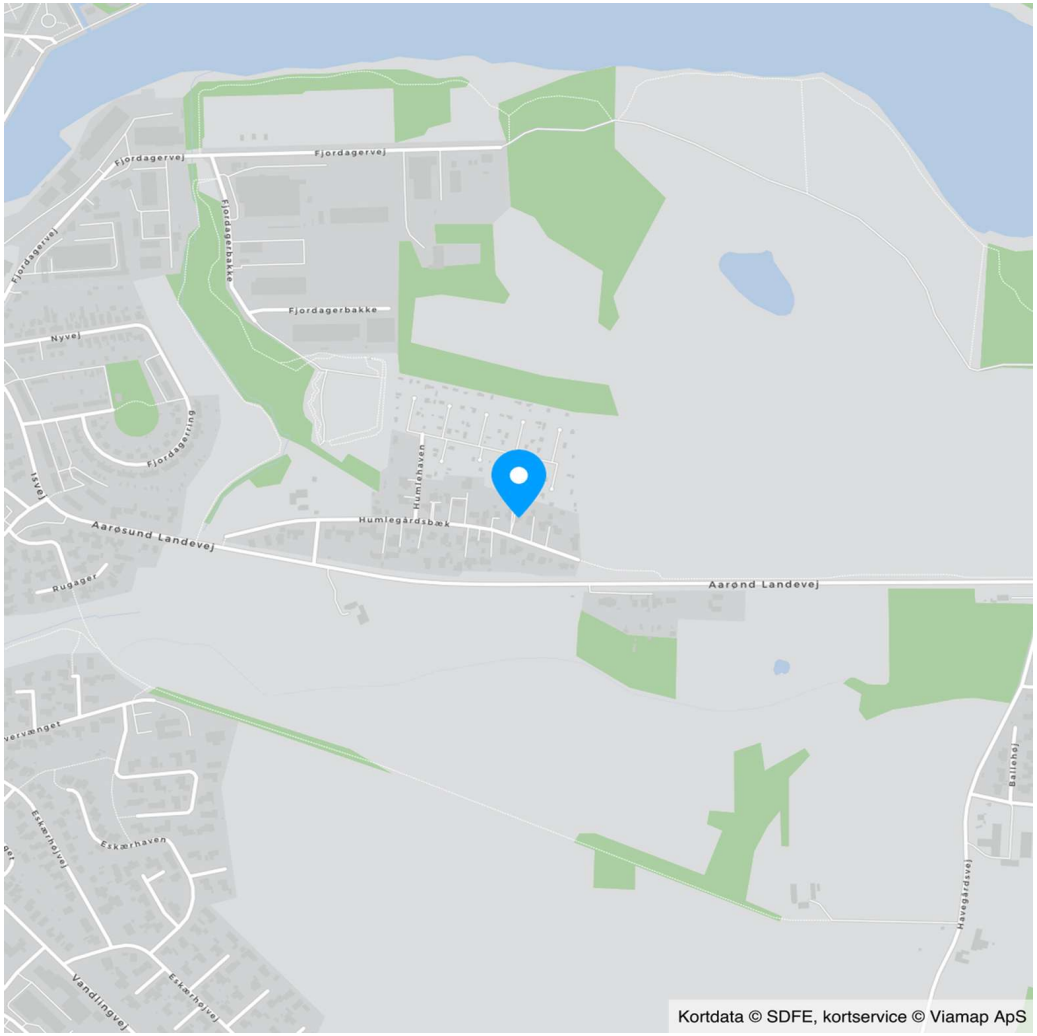
RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Humlegårdsbæk 29, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 7261144
Ejerudgift/md.: kr. 2.027

Dato: 11.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Humlegårdsbæk 29, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 7261144
Ejerudgift/md.: kr. 2.027

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	234 Vandling, Starup
BFE-nr.:	5176236
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1948/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.406.000
Grundværdi:	405.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.124.800
Grundlag for grundskyld:	324.000

Arealer**

Grundareal:	943 m²
Boligareal i alt:	149 m²
- heraf Fritliggende enfamilie-hus	149 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	56 m²
Garage:	21 m²
Garage:	21 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.

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

Der henvises til sælgers oplysningsskema., Køleskab (Gram, 2016), Emhætte (Silverline, 2021), Komfur (Bosch, 2005), Ovn (Blomberg, 2019), Opvaskemaskine (Blomberg, 2020)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Ingen

Planer
Kommuneplan 10.11.BO.06 - Boligområde Humlegårdsbæk

Spildevandsplan: Kloakopland - 053 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Planlagt: Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)
https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf

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

Olietank: Afblændet jf. BBR

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Humlegårdsbæk 29, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 7261144
Ejerudgift/md.: kr. 2.027

Dato: 11.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos If forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolicen/forsikringstilbudet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 19.900 Forbrug: 703 m3
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:
Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.
Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Humlegårdsbæk 29, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 7261144
Ejerudgift/md.: kr. 2.027

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.736
Grundskyld	kr.	4.115
Renovation	kr.	3.785
Husforsikring	kr.	6.954
Rottebekæmpelse	kr.	92
Jordflytning	kr.	2
Leje af fjernevarmeunit	kr.	3.204
Skorstensfejningsbidrag	kr.	436
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.325

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.345.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	1.363.017

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.

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.587 md. / 91.048 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.032 md. / 72.380 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Humlegårdsbæk 29, 6100 Haderslev Kontantpris: kr. 1.345.000	Sagsnr.: 7261144 Ejerudgift/md.: kr. 2.027	Dato: 11.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 1: hovedstol kr. 1.306.000 Nr. 2: hovedstol kr. 194.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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 & 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.