

REAL



Heimdalsvej 9, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	180
Kontantpris	2.895.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.691	Grund m2	1.358
Byggeår/ombygget	1972/2003	Energimærke	D

Sagsnr. **726739**

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: Heimdalsvej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 726739
Ejerudgift/md.: kr. 2.691

Dato: 05.06.2025



Beskrivelse:

Denne ejendom på Heimdalsvej 9 er en sjælden perle, som kombinerer rummelighed, lys og en exceptionel beliggenhed. Med et boligareal på 180 kvadratmeter, opført i 1972 og moderniseret med en stilfuld tilbygning i 2003, fremstår huset i dag som et moderne og velholdt hjem. Beliggende på en skøn grund på 1358 kvadratmeter på toppen af Erlev, byder ejendommen på en helt fantastisk udsigt over den nærliggende dam og de naturskønne omgivelser.

Ved ankomsten mødes du af en rummelig entré med god plads til opbevaring, og den åbne planløsning gør, at hjemmet føles lyst og indbydende fra første skridt. Gangen leder videre til husets gæstetoilet og det skønne køkken, som ikke bare byder på god plads, men også en imponerende udsigt, der gør det til en fornøjelse at tilbringe tid her. I tilknytning til køkkenet finder du et praktisk viktualierum og et velindrettet bryggers med masser af opbevaringsplads og vaskefaciliteter. Husets soveværelse er rummeligt og velplaceret sammen med to gode værelser. Der er desuden et flot badeværelse i denne afdeling.

Stuen, med sit loft-til-kip, er et imponerende rum, hvor lysindfaldet fra de store vinduer skaber en behagelig atmosfære, og den smukke udsigt over dammen kan nydes året rundt. Sælger har i 2003 tilføjet en dejlig havestue, som fjører endnu mere plads og hygge til boligen, og gør det til det perfekte sted at slappe af og nyde de smukke omgivelser.

Ejendommen har været i sælgers varetægt siden 1996 og er løbende vedligeholdt med stor omhu, hvilket betyder, at huset fremstår i særdeles god stand. Foruden boligen byder ejendommen også på en stor garage på 27 kvadratmeter, hvor der er plads til både parkering, værksted og opbevaring.

Beliggenheden er en anden af ejendommens store fordele, da du her bor tæt på både skole, daginstitutioner og indkøb. Haderslev Midtby ligger blot 7 minutters gang fra hjemmet, hvilket gør det nemt at nyde byens mange tilbud, mens du samtidig kan trække dig tilbage til de fredelige og naturskønne omgivelser.

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: Heimdalsvej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 726739
Ejerudgift/md.: kr. 2.691

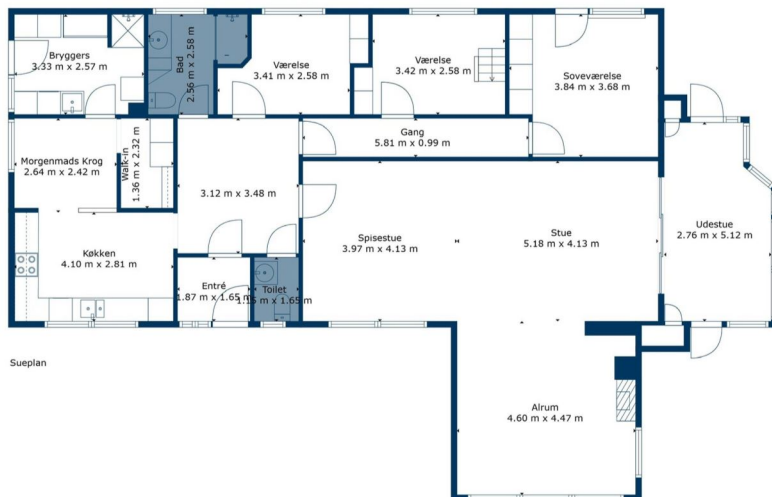
Dato: 05.06.2025



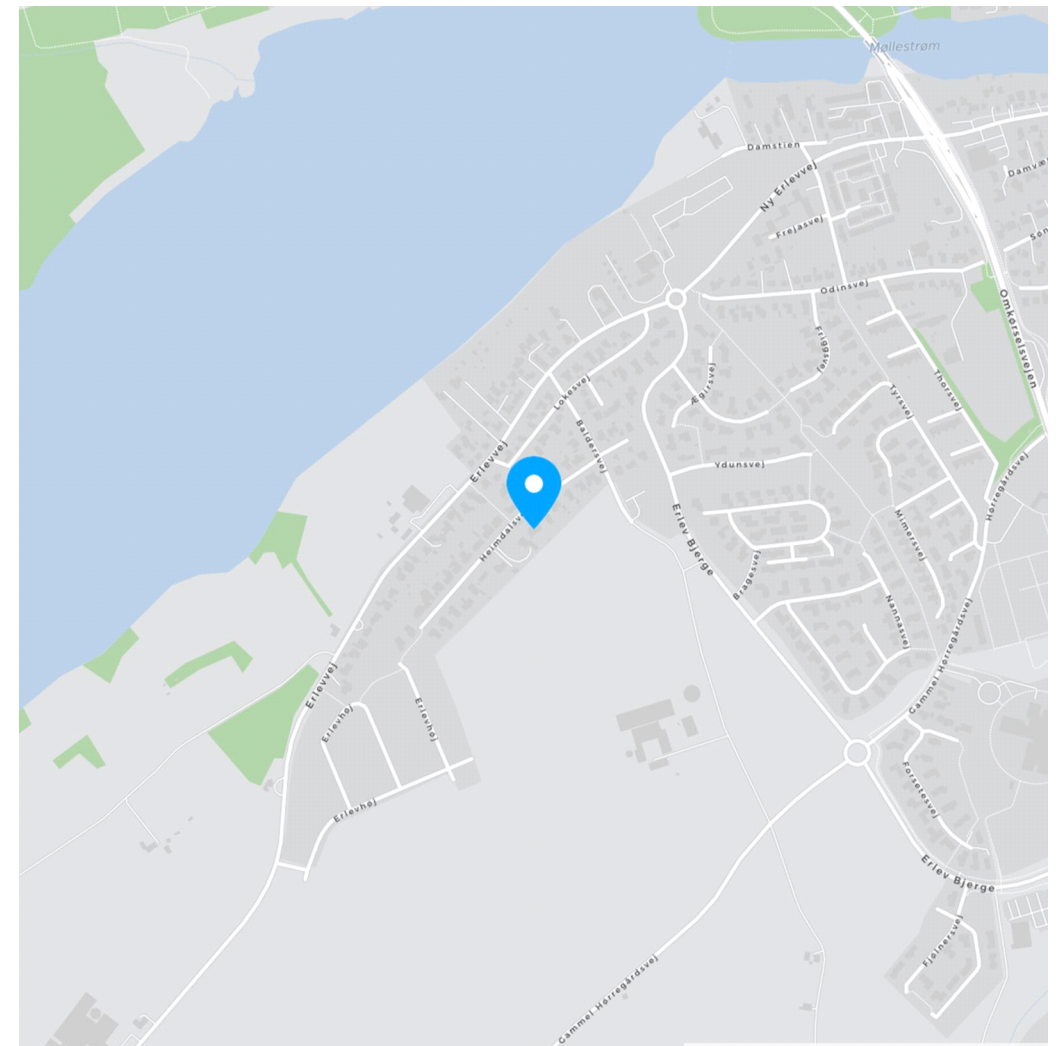
Adresse: Heimdalsvej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 726739
Ejerudgift/md.: kr. 2.691

Dato: 05.06.2025



Hems





Adresse: Heimdalsvej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 726739
Ejerudgift/md.: kr. 2.691

Dato: 05.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	213 Erlev, Gl. Haderslev
BFE-nr.:	5172530
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1972/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.439.000 kr.
Grundværdi:	1.064.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.951.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	853.600 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	1.358 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	180 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	180 m ²
Andre bygninger:	27 m ²
- heraf Garage	27 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: Boligområde Heimdalsvej

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

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

Spildevandsplan: Kloakopland - 071-3

Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Olietank: Afblandet

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.07.1969 lbnr. 7396-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Om resp se akt Yderligere tekst SE AKT 41_ERL_179

Nr. 2 lyst d. 03.07.1969 lbnr. 7395-41 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv AKT 41_ERL_179

Nr. 3 lyst d. 10.11.1971 lbnr. 923761-41 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, fællesantenne mv

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforening Heimdal

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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: Heimdalsvej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 726739
Ejerudgift/md.: kr. 2.691

Dato: 05.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
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.: 20.900 Forbrug: 2.095,50 m3

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 K2 og K3.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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 forurenet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

Brændeovnens produktionsår er ukendt:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Adresse: Heimdalsvej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 726739
Ejerudgift/md.: kr. 2.691

Dato: 05.06.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.951	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	10.810	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	6.624	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	3.390			
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	2.923.507
Skorstensfejning	kr.	413	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	99			
Jordflytning	kr.	2			
Ejerudgift i alt 1 år		32.289			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.971 md./ 191.655 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.666 md./ 151.988 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 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: 05.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Heimdalsvej 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 726739
Ejerudgift/md.: kr. 2.691

Dato: 05.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Nordea kredit/3,8% Obligationslån	Obligationslån	1.660.000	1.660.000	1.670.214	DKK	3,82	77.290	25,50	4,50			Nej	

Tilbehør:

Køleskab mrk. Haka
Komfur mrk. Siemens
Opvaskemaskine mrk. Bosch
Vaskemaskine mrk. AEG
Tørretumbler mrk. AEG

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 – 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.