



REAL

Teglgårdsvej 15, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	120
Kontantpris	1.745.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.653	Grund m2	746
Byggear/ombygget	1967/1987	Energimærke	D

Sagsnr. **726992**

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: Teglgårdsvej 15, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 726992
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

På en lukket og rolig stikvej centralt i Haderslev ligger denne gennemmoderniserede og indflytningsklare bolig, som med sin velovervejede planløsning og stilrene udtryk er lige til at forelske sig i. Ejendommen er oprindeligt opført i 1967 og fik i 1987 en tilbygning, der i dag skaber en perfekt opdeling mellem opholdsrum og soveafdelinger.

Boligen byder på i alt 120 veldisponerede kvadratmeter. Du bliver budt velkommen i et skønt og rummeligt bryggers med god plads til opbevaring og vaskefaciliteter. Herfra fordeler hjemmet sig i to separate værelsesafdelinger. Den ene afdeling rummer to fine værelser og et moderne badeværelse – oplagt som børneafdeling eller til gæster.

Husets hjerte er det store, lyse køkken-alrum med kogeø og kvalitets hårde hvidevarer. Køkkenet ligger i åben forbindelse med den rummelige stue, hvor de store vinduespartier skaber et helt fantastisk lysindfald. Fra stuen er der direkte udgang til den sydvendte terrasse og den dejlige have.

I den anden ende af huset finder man forældreafdelingen med soveværelse, walk-in-closet og et praktisk depotrum. Her er der ro og privatliv – perfekt til en travl hverdag.

Grunden er på 746 kvadratmeter og byder på en flot anlagt have med flere hyggelige kroge og en overdækket terrasse, hvor sommeren kan nydes i fulde drag. Til ejendommen hører desuden en carport på 21 m² med tilhørende skure til opbevaring.

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: Teglgårdsvej 15, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 726992
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

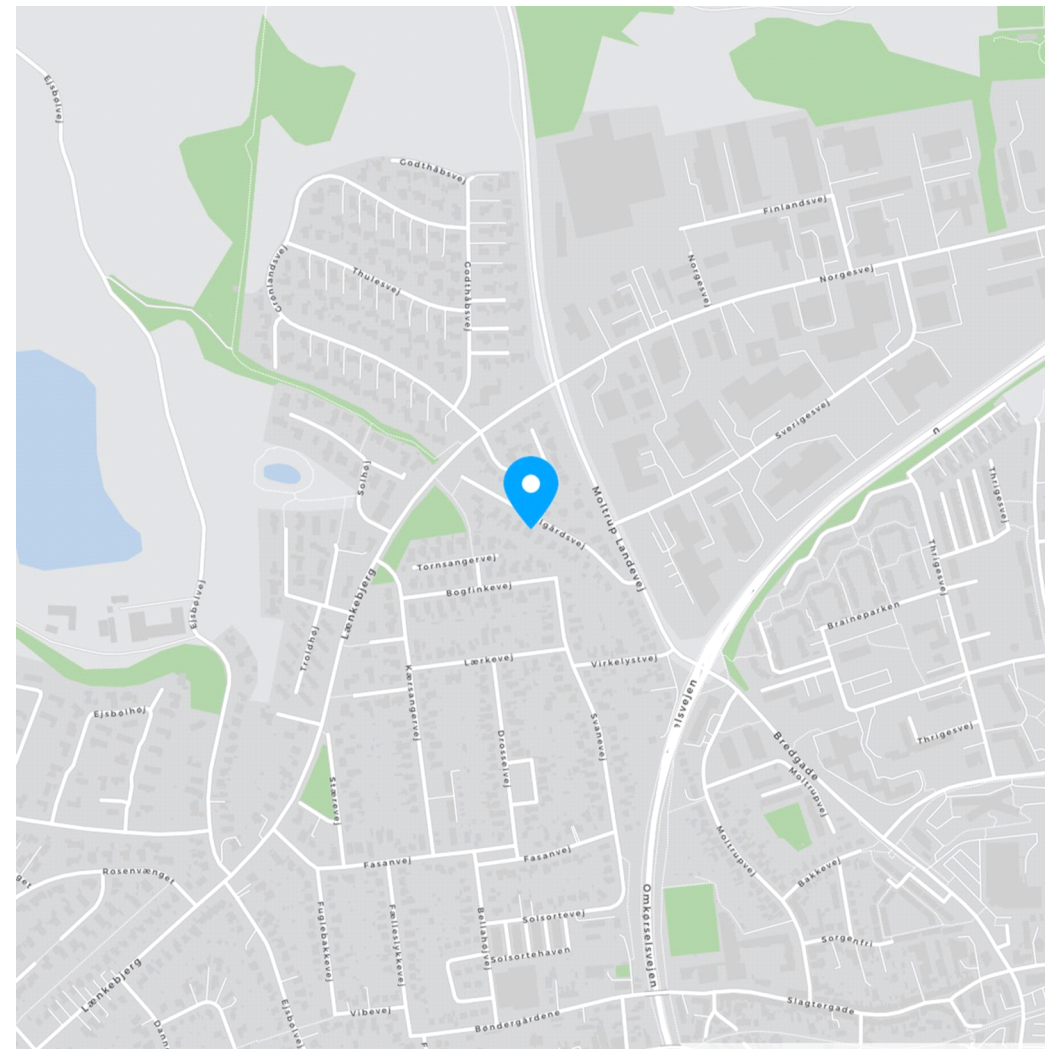
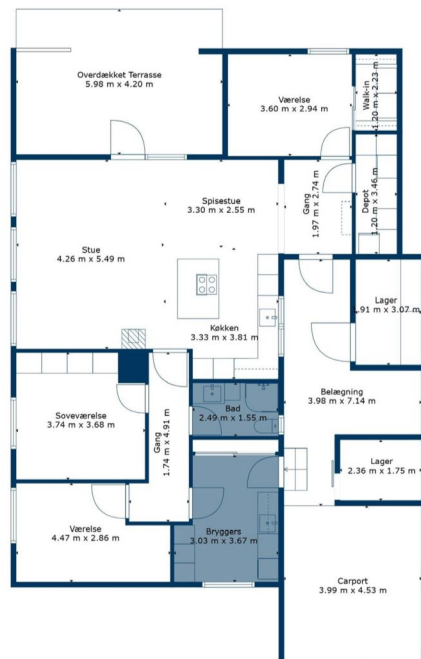
Dato: 31.01.2026



Adresse: Teglgårdsvej 15, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 726992
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 31.01.2026





Adresse: Teglgårdsvej 15, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 726992
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	315 Gl. Haderslev Ejerlav, Gl. Haderslev
BFE-nr.:	5172168
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1967/1987

Arealer*

Grundareal:	746 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	21 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.057.000 kr.
Grundværdi:	411.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	845.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	328.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033
https://dokument.plandata.dk/11_9719224_1643663955230.pdf

Forslag til kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037
https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1738315448396.pdf

Lokalplan: Byplanvedtægt nr. 11 for et område beliggende vest for Moltrupvej, Haderslev
https://dokument.plandata.dk/20_1012889_APPROVED_1216982635579.pdf

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

Spildevandsplan: Kloakopland - 110-1 - Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.08.1964 lbnr. 7410-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv 41_GHA_298 -
Nr. 2 lyst d. 25.04.1972 lbnr. 4978-41 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 11, Vedr 253, se matr. nr. 74 AKT 41_GHA_74

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: Teglgårdsvej 15, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 726992
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

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.: 16.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

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.

Vedr. Fjernvarme og abonnement hertil

Sælger har indtrådt i en abonnements-aftale med Haderslev Fjernvarme vedr. varmeveksleren der er installeret på ejendommen.
Beløbet herfor er angivet i salgsopstillingens ejerudgifter.

Adresse: Teglgårdsvej 15, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 726992
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.313	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.745.000
Grundskyld	kr.	4.176	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	5.070	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Renovation	kr.	3.555	I alt	kr.	1.764.850
Rottebekæmpelse	kr.	83			
Jordflytning	kr.	2	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Leje af fjernvarmeunit	kr.	2.640	udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere,		
			herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		19.839			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.397 md./ 112.767 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.595 md./ 91.143 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: Teglgårdsvej 15, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 726992
Ejerudgift/md.: kr. 1.653

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

Tilbehør:

Køleskab mrk. Siemens indbygget, år 2011
Fryser mrk. Euroline, år 2011
Emhætte mrk. Siemens, år 2011
Ovn mrk. Siemens indbygningsovn, år 2011
Kogeplader mrk. Siemens induktion, år 2011
Opvaskemaskine mrk. Siemens, år 2011
Vaskemaskine mrk. Miele
Tørretumbler mrk. Siemens, år 2011
Mirkobølgeovn mrk- Siemens, år 2011

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.