



REAL

Sundparken 29, Aarø Sund, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	184
Kontantpris	2.195.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.302	Grund m2	1.151
Byggear/ombygget	1963/1979	Energimærke	D

Sagsnr. **726877**

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: Sundparken 29, Aarø Sund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 726877
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 31.10.2025



Beskrivelse:

Vi har nu fornøjelsen af at udbyde ejendommen med måske Årø Sunds flotteste udsigt. Her er der panoramaudsigt over vandet med kig til Årø og færger.

Selve hovedhuset er opført i 1963 og har et boligareal på 140 kvadratmeter. Huset fremtræder meget velholdt med løbende opdateringer, der sikrer en fin bolig. Her bydes du velkommen af en fin entré, hvor der er direkte adgang til badeværelset. Herfra tilgås husets leverum, nemlig den kæmpe store stue. De store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald og giver samtidig en enestående udsigt over vandet direkte fra stuen. Herfra er der direkte adgang til den skønne terrasse, hvor udsigten kan nydes i fulde drag.

Terrassen er i en klasse for sig. Den er rummelig og perfekt til både store sammenkomster og hyggelige stunder i aftensolen. Her kan du nyde den fantastiske panoramaudsigt over vandet, mens du sidder i læ for vinden. Der er plads til både spiseområde, loungemøbler og krukker med smukke blomster, hvilket gør den til en skøn forlængelse af boligen i de varme måneder.

Der er herudover et rigtig fint køkken med god skabsplads samt to gode værelser, hvor det ene har walk-in og et gæstetoilet.

Hovedhuset har også en virkelig fin kælder på 100 kvadratmeter, som benyttes delvist som garage. Denne kælder er en tidligere bunker, men er rigtig fin og brugbar. Derudover er der en separat garage på 21 kvadratmeter, hvilket giver gode parkerings- og opbevaringsmuligheder.

En ekstra bonus ved ejendommen er, at der er et ekstra udhus med et boligareal på 44 kvadratmeter. Nuværende ejer har benyttet dette til udlejning, hvilket giver en fin ekstra indtjening. Her er der både et fint køkken, badeværelse samt to værelser og en stue. Dette gør ejendommen ideel for både den store familie, investoren eller dem, der ønsker en ekstra boligmulighed. Udendørs byder grunden på 1.151 kvadratmeter med velanlagte havearealer, hvor der er masser af plads til både leg og afslapning.

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: Sundparken 29, Aarøsund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 726877
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

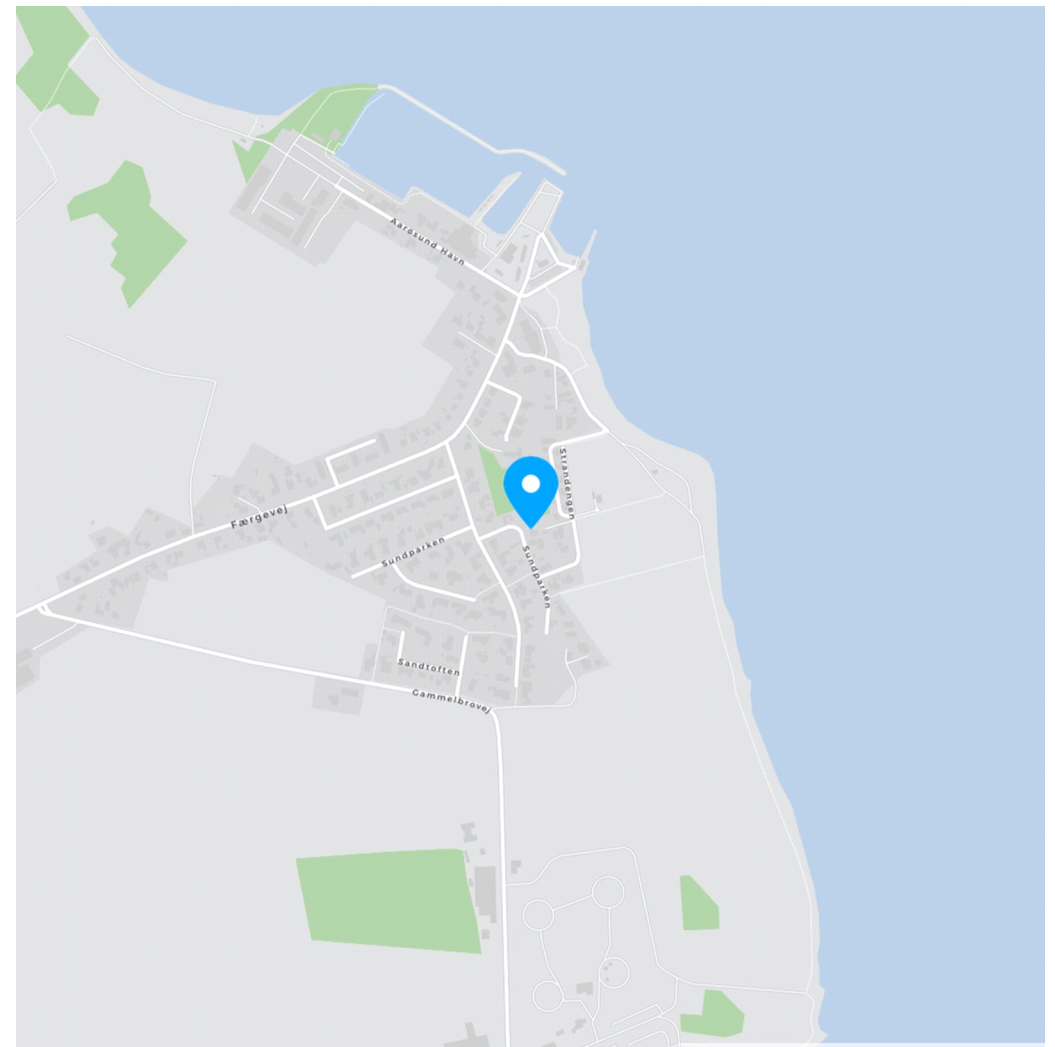
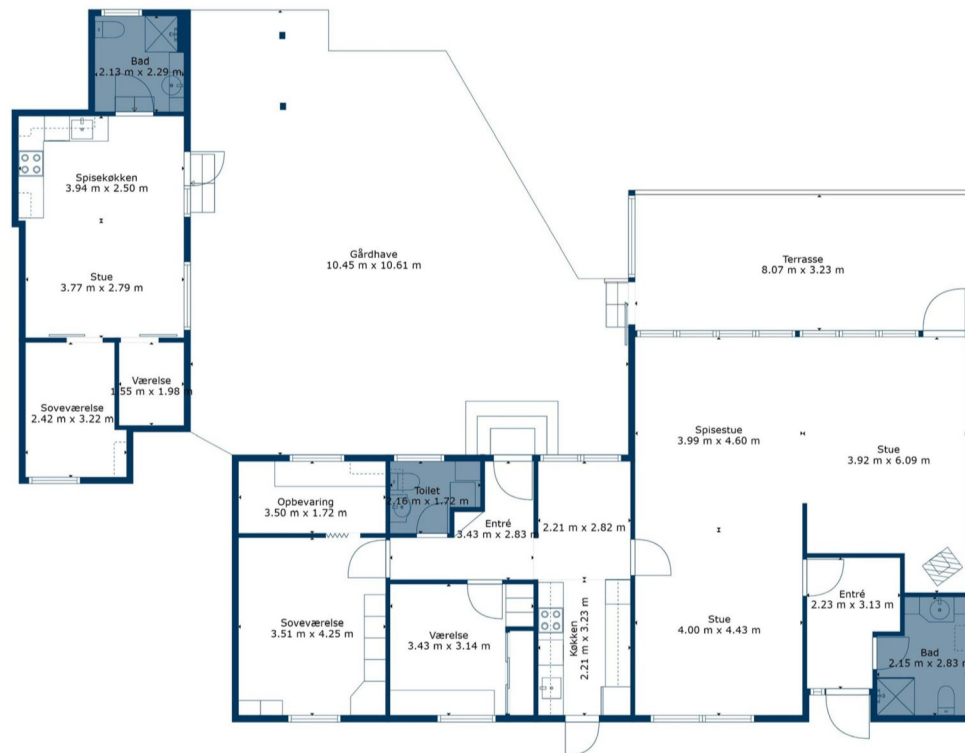
Dato: 31.10.2025



Adresse: Sundparken 29, Aarøsund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 726877
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 31.10.2025





Adresse: Sundparken 29, Aarøsund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 726877
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 31.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	204 Hajstrup, Øsby
BFE-nr.:	5179563
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varminstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1963/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.001.000 kr.
Grundværdi:	676.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.600.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	540.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.151 m ²
Boligareal i alt:	184 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	100 m ²
Carport:	21 m ²
Udhus:	12 m ²
Anneks:	44 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

Lokalplan: Boligområde ved Gammelbrovej i Aarøsund

Byplan: Boligområde Færgevej

Maksimal bebyggelsesprocent: 45 %

Maksimalt antal etager: 1.5

Maksimal bygningshøjde: 8.5 m

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

Spildevandsplan: Kloakopland - 401-1 - 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. 28.01.1930 lbnr. 929951-41 Tillægstekst Dok om forbud mod erhvervsvirksomhed mv

Nr. 2 lyst d. 13.10.1987 lbnr. 15723-41 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

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: Sundparken 29, Aarø Sund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 726877
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 31.10.2025

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.: 22.300 Forbrug: 2.038,20 m3
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Pillefyr
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 og risiko for brand.

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.



Adresse: Sundparken 29, Aarø Sund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 726877
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 31.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.164	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	6.868	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.290
Husforsikring	kr.	7.295	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	3.900			
Skorstensfejning	kr.	1.288	I alt	kr.	2.224.340
Rottebekæmpelse	kr.	102			
Jordflytning	kr.	2			

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

27.620

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.651 md./ 139.807 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.355 md./ 112.263 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: 31.10.2025
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: 1/2 - 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: Sundparken 29, Aarø Sund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 726877
Ejerudgift/md.: kr. 2.302

Dato: 31.10.2025

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:

Fryseskab
Køle/fryseskab
Emhætte
Komfur
Ovn
kogeplader
Opvaskemaskine
Vaskemaskine
Kombi-ovn

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.