

REAL



Aastrupvej 70, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	172
Kontant	2.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.275	Grund m ²	915
Byggeår/ombygget	1903/1944	Energimærke	+ E

Sagsnr. **7261129**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Aastrupvej 70, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261129
Ejerudgift/md.: kr. 2.275

Dato: 07.04.2026



BOLIGAREAL PÅ 172 M² – INDFLYTNINGSKLAR VILLA PÅ AASTRUPVEJ TIL UNDER 3 MILLIONER

På Aastrupvej 70 får du et hjem med sjæl, atmosfære og masser af karakter. Huset er opført i 1903 og rummer 172 m² boligareal fordelt på to etager, hvor sælger med nænsom hånd har renoveret en stor del af huset med respekt for de oprindelige detaljer. Her fornemmer man straks den gode stemning – fra de gamle, afhøvede trægulve til de originale fyldningsdøre og den imponerende loftshøjde, der giver stueetagen en helt særlig ro og rummelighed.

Stueplan byder på tre stuer ensuite, hvor dobbeltdørene binder rummene elegant sammen. Den ene stue kan nemt anvendes som kontor eller ekstra værelse alt efter behov. Herudover finder du et flot køkken, et badeværelse, et praktisk bryggers samt en rummelig entré med god plads til overtøj og sko.

På førstesalen fortsætter den behagelige atmosfære med tre store værelser, et lyst repos – som i dag bruges som ekstra stue – samt et pænt badeværelse. Hele etagen fremstår velholdt og harmonisk, og de klassiske detaljer skaber en charmerende helhed, som man sjældent finder i nyere boliger.

Kælderen på 45 m² rummer flere gode disponible rum med plads til opbevaring, værksted eller hobbyliv.

Haven er stor, grøn og ugeneret med god plads til både leg, afslapning og hverdagens små stunder. Herfra kan du samtidig nyde den flotte udsigt over byen. Du kan køre hele vejen om bag huset, hvor der både er carport, værksted og skur, mens der også er gode parkeringsforhold foran.

Beliggenheden er også helt rigtig – her bor du tæt på alt det, der gør hverdagen nem. Skoler, indkøb og byen ligger inden for kort afstand, og samtidig har du naturen lige i nærheden, så du får det bedste fra begge verdener.

Det er ikke ofte, man får mulighed for at købe et så indflytningsklart hus på Aastrupvej – og slet ikke til under tre millioner kroner. Her får du et hjem, der kombinerer stemning, charme og funktionalitet på allerbedste vis.

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: Aastrupvej 70, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261129
Ejerudgift/md.: kr. 2.275

Dato: 07.04.2026

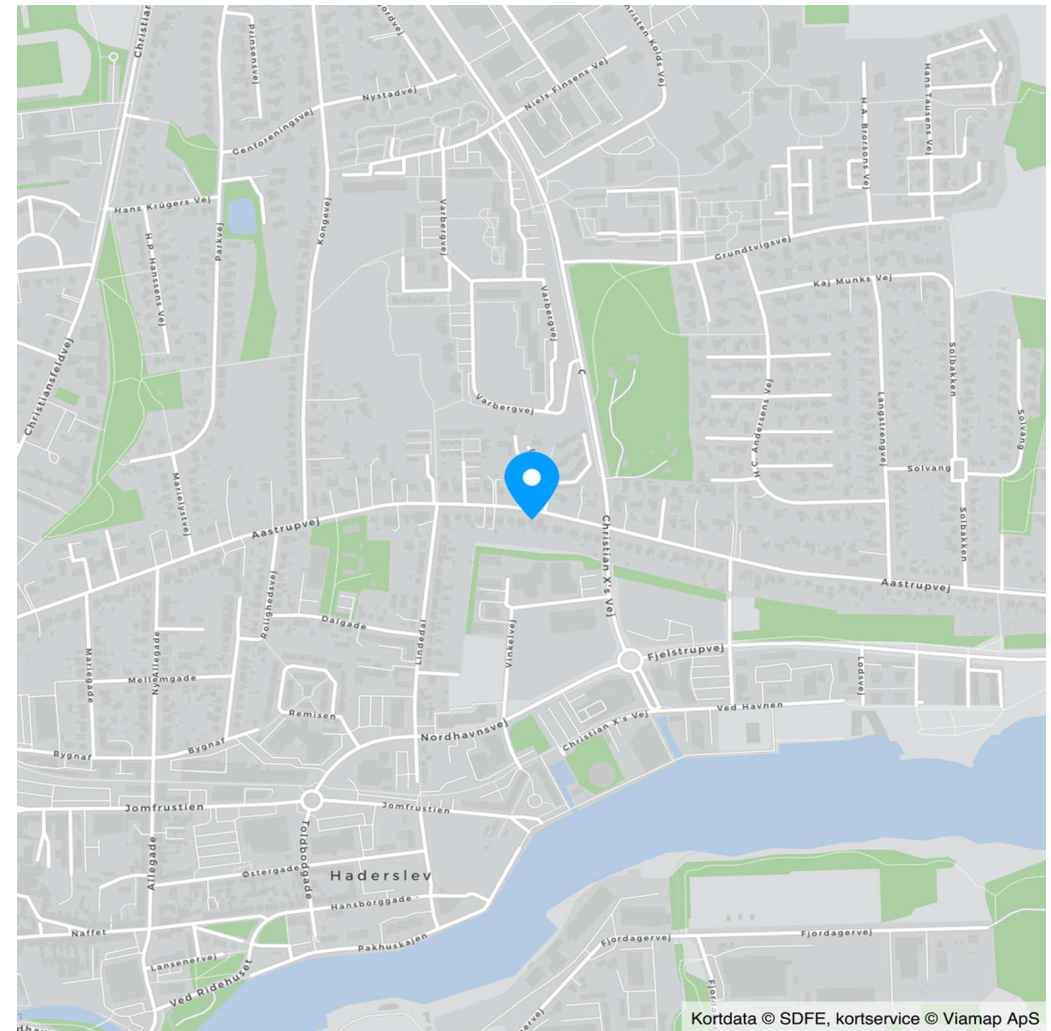




Adresse: Aastrupvej 70, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261129
Ejerudgift/md.: kr. 2.275

Dato: 07.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Aastrupvej 70, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261129
Ejerudgift/md.: kr. 2.275

Dato: 07.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 960 Haderslev
BFE-nr.: 5761114
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1903/1944

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.030.000
Grundværdi: 921.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.624.000
Grundlag for grundskyld: 736.800

Arealer**

Grundareal: 915 m²
Boligareal i alt: 172 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 45 m²
Udhus: 15 m²
Carport: 22 m²
Udhus: 7 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 07.04.2026 -
- Nr. 1: 13.09.1960 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan 10.13.BO.06 - Boligområde Kongevej
Lokalplan 10-45 - Bevarende lokalplan for Aastrupvej vest og Marielyst

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Gorenje, år 2018 Emhætte mrk. Silverline, år 2018 Ovn mrk. AEG, år 2018 Kogeplader mrk. AEG, år 2018 Opvaskemaskine mrk. Asko, år 2018 VaskemaskineTørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Aastrupvej 70, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261129
Ejerudgift/md.: kr. 2.275

Dato: 07.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsia Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbud-
det.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.716 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke + E



Adresse: Aastrupvej 70, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261129
Ejerudgift/md.: kr. 2.275

Dato: 07.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.282	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	9.357	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	3.785	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
Skorstensfejning	kr.	413	I alt	kr.	2.824.584
Rottebekæmpelse	kr.	77			
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.		
Husforsikring	kr.	5.389			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.306			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.315 md. / 183.780 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.174 md. / 146.087 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Aastrupvej 70, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 7261129
Ejerudgift/md.: kr. 2.275

Dato: 07.04.2026

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:

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 salgsoptilling.

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 forurenede, 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.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen 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.

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 & 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.