

REAL



## Aastrupvej 70, 6100 Haderslev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>172</b>
Kontant	<b>2.695.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.275</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>915</b>
Byggeår/ombygget	<b>1903/1944</b>	Energimærke	<b>+ E</b>

Sagsnr. **7261129**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / [www.realmaeglerne.dk/6100](http://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. 2.695.000

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

Dato: 21.05.2026



### **BOLIGAREAL PÅ 172 M<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. 2.695.000

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

Dato: 21.05.2026

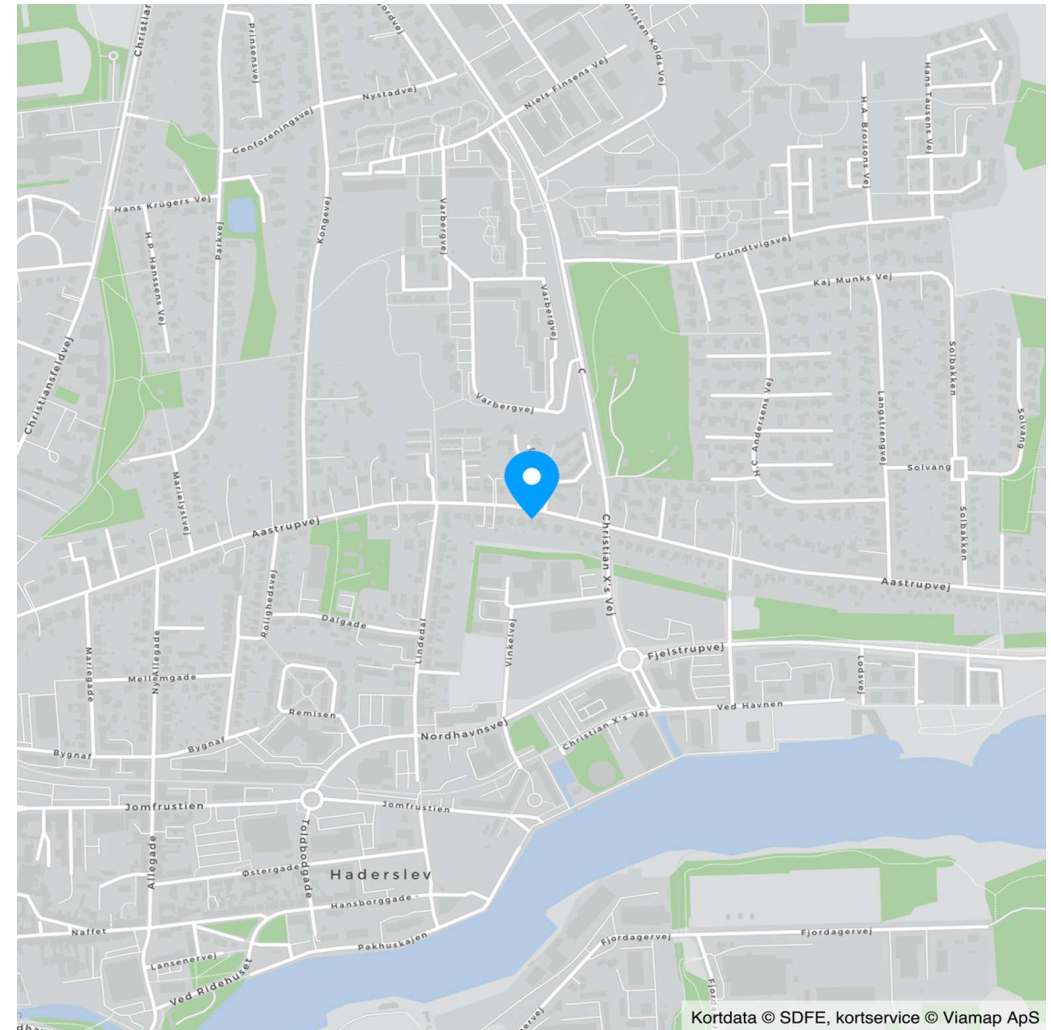




Adresse: Aastrupvej 70, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 21.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Aastrupvej 70, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 21.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 960 Haderslev  
BFE-nr.: 5761114  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1903/1944

**Arealer\*\***

Grundareal: 915 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 172 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 45 m<sup>2</sup>  
Udhus: 15 m<sup>2</sup>  
Carport: 22 m<sup>2</sup>  
Udhus: 7 m<sup>2</sup>

**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

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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. : 21.05.2026 -  
- 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

Et nyt energimærke er under udarbejdelse.

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. 2.695.000

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

Dato: 21.05.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.716 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2016

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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. 2.695.000

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

Dato: 21.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.282	Kontantpris	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	9.357	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	3.785	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
Skorstensfejning	kr.	413	I alt	kr.	2.723.984
Rottebekæmpelse	kr.	77	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.		
Jordflytning	kr.	2			
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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.822 md. / 177.862 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.782 md. / 141.383 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.



Adresse: Aastrupvej 70, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.695.000

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

Dato: 21.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 706.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 219.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

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.

**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](http://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 forurennet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, 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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.