



REAL

Thurøvej 59, Starup, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	160
Kontantpris	1.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.061	Grund m2	959
Byggear	1977	Energimærke	B

Sagsnr. **726311**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st. / 6100 Haderslev / Tlf. 70707874 / www.realmaeglerne.dk/6100

Salgsopstilling

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

CVR-nr. 43568507

Jomfrustien 8, st. / 6100 Haderslev

Tlf. 70707874 / 6100@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/6100

REAL

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: Thurøvej 59, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 726311
Ejerudgift/md.: kr. 2.061

Dato: 09.05.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Thurøvej 59 - et smukt hjem, der byder på en fantastisk beliggenhed i det eftertragtede Starup-område, tæt på Haderslev by. Denne charmerende ejendom præsenterer sig som den perfekte ramme for familier, der søger en kombination af ro og natur.

Beliggenheden er yderst attraktiv med gåafstand til skole, der sikrer nem adgang til uddannelse for børnene. Der er også bekvem gåafstand til indkøbsmuligheder, der gør dagligvareindkøb til en leg, samt stisystemer til børnehave, fritidsaktiviteter og skolen.

Ejendommen er beliggende ned ad en lukket vej, der tilføjer ekstra privatliv og sikkerhed til dit hjem. Du kan nyde freden og roen uden at skulle bekymre dig om gennemkørende trafik.

Huset er fordelt på to plan og byder på en optimal planløsning. I stueetagen finder I en børneafdeling med to værelser, med tilhørende badeværelse, der giver børnene deres eget private rum. Derudover er der et veludstyret køkkenalrum, der fungerer som samlingspunktet for familielivet. Her kan I nyde måltider sammen og skabe gode minder.

På første sal finder du et rummeligt soveværelse, hvor du kan finde ro og fred, med tilhørende badeværelse. Der er også en hyggelig stue, hvor du kan slappe af og tilbringe kvalitetstid med din familie, hvor der også er direkte udgang til den vestvendte altan der er perfekt til at nyde aftensolen og skabe hyggelige øjeblikke med familie og venner.

Det samlede boligareal på 160 kvadratmeter giver masser af plads til familielivet. Den store grund på 959 kvadratmeter er ideel til udendørs leg og aktiviteter.

Alt i alt byder Thurøvej 59 på en enestående mulighed for at erhverve sig et velholdt og indbydende familiehjem i en attraktiv beliggenhed. Tøv ikke med at planlægge en besigtigelse og oplev selv, hvorfor denne ejendom er et ideelt sted at kalde "hjem". Kontakt os i dag for yderligere oplysninger og for at aftale en fremvisning.

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: Thurøvej 59, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 726311
Ejerudgift/md.: kr. 2.061

Dato: 09.05.2025

Velkommen til Thurøvej 59 - et smukt hjem, der byder på en fantastisk beliggenhed i det eftertragtede Starup-område, tæt på Haderslev by. Denne charmerende ejendom præsenterer sig som den perfekte ramme for familier, der søger en kombination af ro og natur. Beliggenheden er yderst attraktiv med gåafstand til skole, der sikrer nem adgang til uddannelse for børnene. Der er også bekvem gåafstand til indkøbsmuligheder, der gør dagligvareindkøb til en leg, samt stisystemer til børnehaven, fritidsaktiviteter og skolen.

Ejendommen er beliggende ned ad en lukket vej, der tilføjer ekstra privatliv og sikkerhed til dit hjem. Du kan nyde freden og roen uden at skulle bekymre dig om gennemkørende trafik. Huset er fordelt på to plan og byder på en optimal planløsning. I stueetagen finder I en børneafdeling med to værelser, med tilhørende badeværelse, der giver børnene deres eget private rum. Derudover er der et veludstyret køkkenalrum, der fungerer som samlingspunktet for familielivet. Her kan I nyde måltider sammen og skabe gode minder.

På første sal finder du et rummeligt soveværelse, hvor du kan finde ro og fred, med tilhørende badeværelse. Der er også en hyggelig stue, hvor du kan slappe af og tilbringe kvalitetstid med din familie, hvor der også er direkte udgang til den vestvendte altan der er perfekt til at nyde aftensolen og skabe hyggelige øjeblikke med familie og venner.

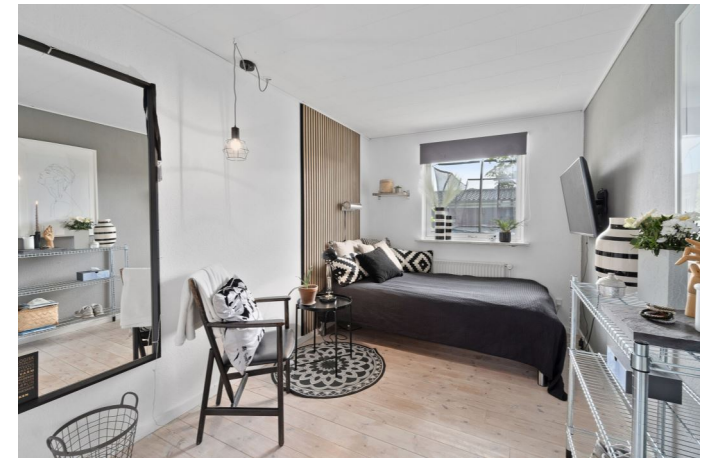
Det samlede boligareal på 160 kvadratmeter giver masser af plads til familielivet. Den store grund på 959 kvadratmeter er ideel til udendørs leg og aktiviteter.

Alt i alt byder Thurøvej 59 på en enestående mulighed for at erhverve sig et velholdt og indbydende familiehjem i en attraktiv beliggenhed. Tøv ikke med at planlægge en besigtigelse og oplev selv, hvorfor denne ejendom er et ideelt sted at kalde "hjem". Kontakt os i dag for yderligere oplysninger og for at aftale en fremvisning.

Adresse: Thurøvej 59, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 726311
Ejerudgift/md.: kr. 2.061

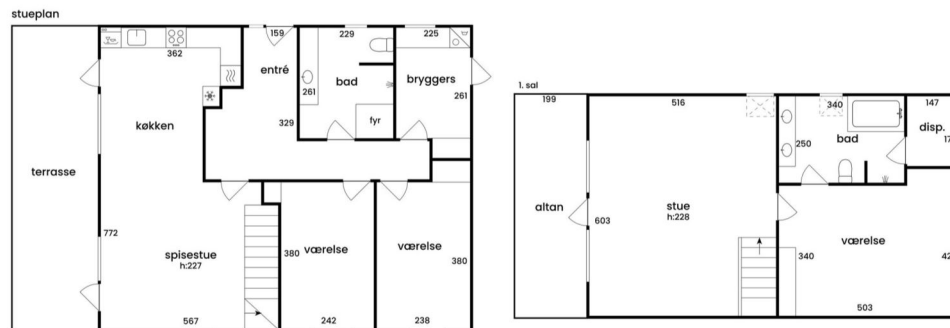
Dato: 09.05.2025



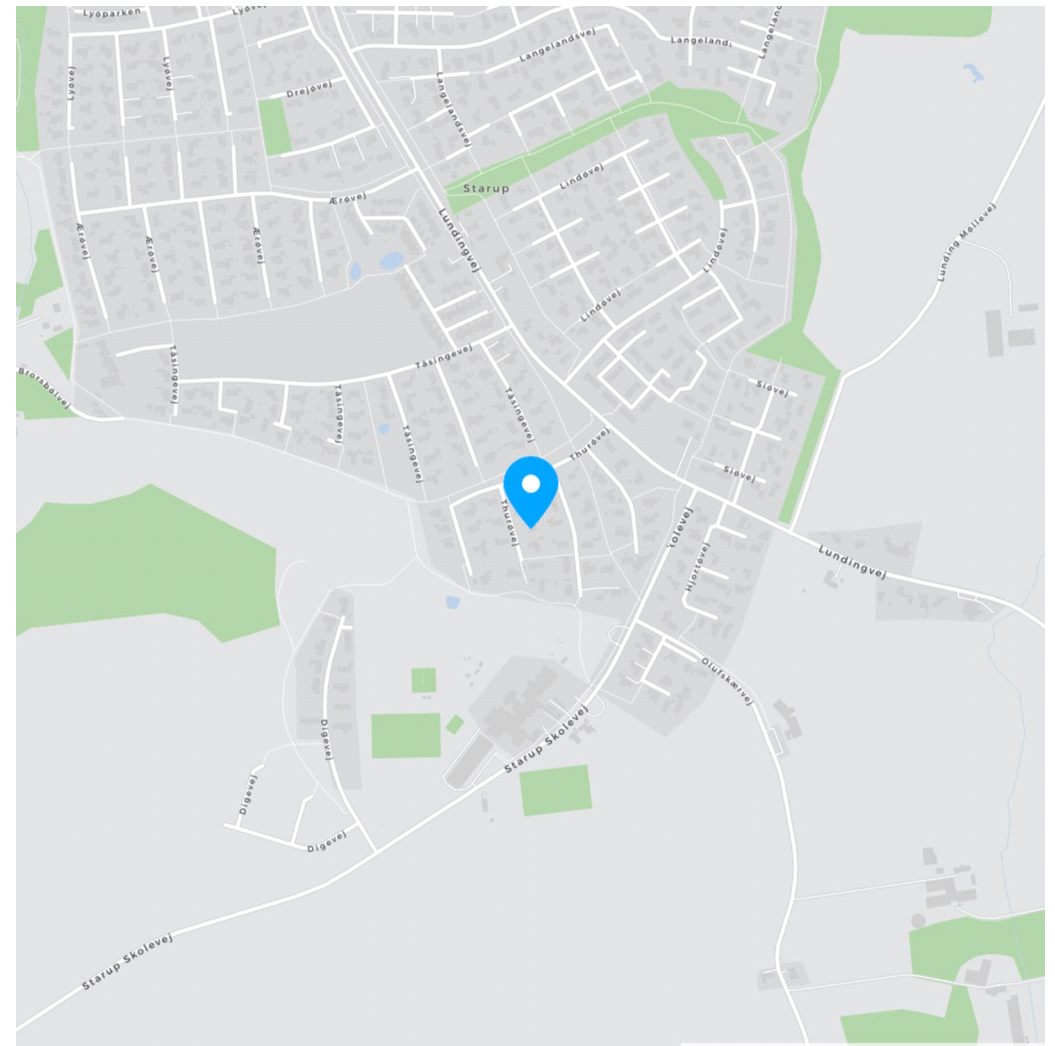
Adresse: Thurøvej 59, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 726311
Ejerudgift/md.: kr. 2.061

Dato: 09.05.2025



vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Thurøvej 59, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 726311
Ejerudgift/md.: kr. 2.061

Dato: 09.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	929 Vandling, Starup
BFE-nr.:	5176905
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.570.000 kr.
Grundværdi:	557.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.256.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	446.400 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	959 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	89 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	71 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
Andre bygninger:	37 m ²
- heraf Carport	37 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033, Boligområde Lundingvej

Lokalplan: Byplanvedtægt nr. 25

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022

Spildevandsplan: 009-2 - 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. 02.12.1976 lbnr. 24550-41 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 25, se matr 14 Vandling AKT: 41_VAN_14

Nr. 2 lyst d. 15.03.1977 lbnr. 5244-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, se matr nr 899 AKT 41_VAN_899 -

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforening Ø-kvarterets oekg@outlook.dk

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: Thurøvej 59, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 726311
Ejerudgift/md.: kr. 2.061

Dato: 09.05.2025

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.: 12.800 Forbrug: 12.670,00 kWh Udgiften er beregnet i år: 2025 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme 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: 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 B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

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.



Adresse: Thurøvej 59, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 726311
Ejerudgift/md.: kr. 2.061

Dato: 09.05.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.406	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	5.659	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.327
Husforsikring	kr.	6.936	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	3.987	I alt	kr.	1.615.777
Grundejerforening	kr.	1.700			
Rottebekæmpelse	kr.	38			
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

24.728

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.812 md./ 105.745 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.104 md./ 85.247 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: 09.05.2025
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: Thurøvej 59, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 726311
Ejerudgift/md.: kr. 2.061

Dato: 09.05.2025

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

Tilbehør:

Komfur mrk. Voss
Ovn. mrk. Siemens
Kogeplade mrk. Voss
Emhætte mrk. Emco (defekt)
Køle/fryseskab mrk. Samsung
Opvaskemaskine mrk. Logik

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.