

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

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

Dato: 31.10.2025



EJENDOM MED AARØSUNDS MÅSKE FLOTTESTE UDSIGT

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 færgen.

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 aftenen. 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.

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

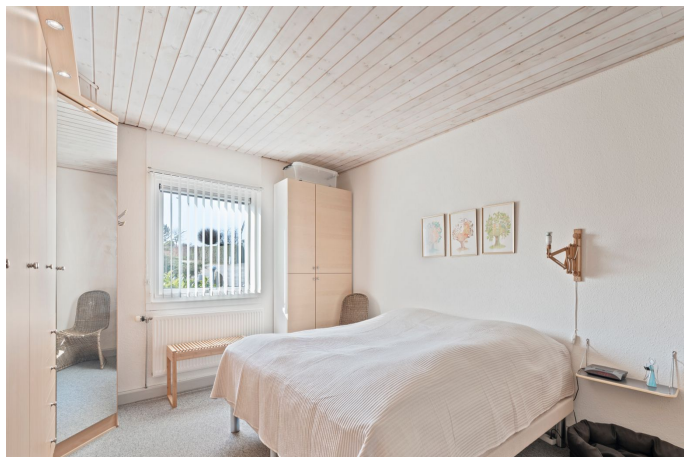
Dato: 31.10.2025



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

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

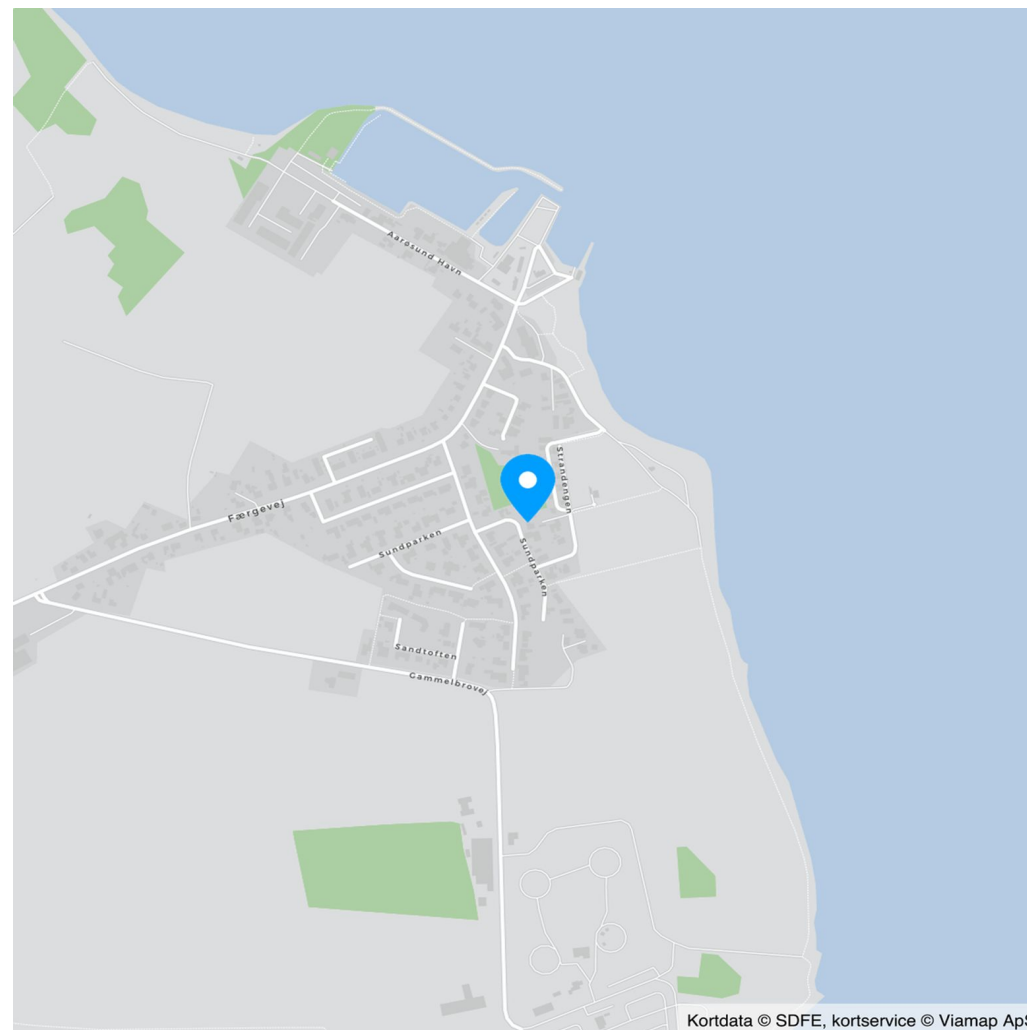
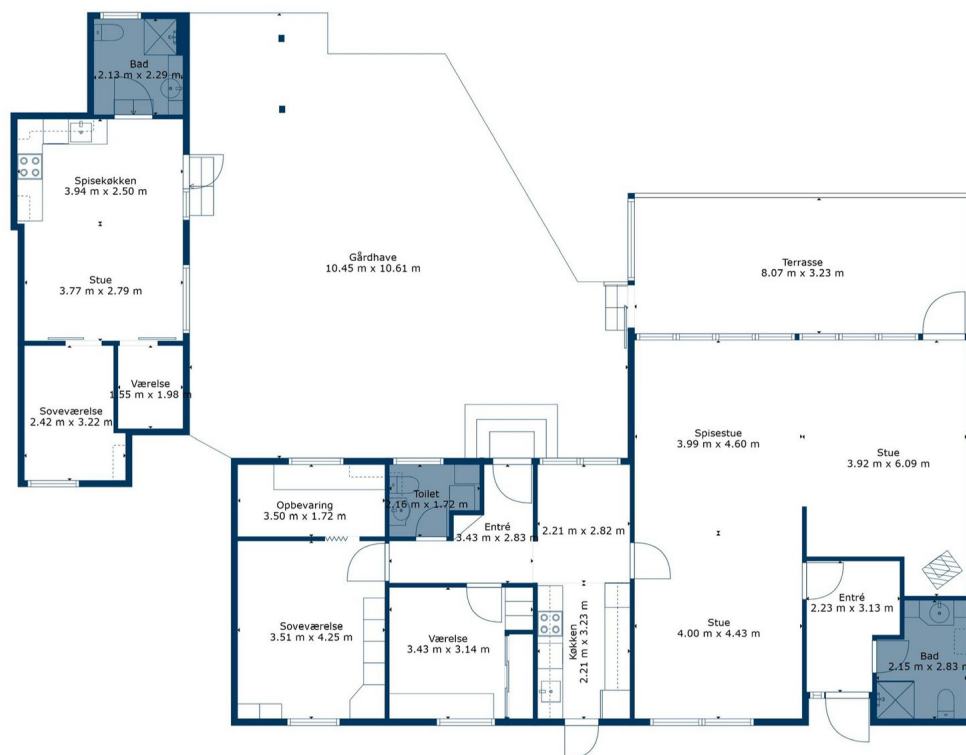
Dato: 31.10.2025



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

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

Dato: 31.10.2025



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

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

Dato: 31.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	5179563
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1963/1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.

Ejendomsværdi:

Grundværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat:

Grundlag for grundskyld:

Arealer*

Grundareal:	1.151 m ²
Boligareal i alt:	184 m ²
- heraf Fritliggende enfamiliehus	140 m ²
- heraf Anneks i tilknytning til helårsbolig	44 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	100 m ²
Indbygget udhus:	12 m ²
Indbygget carport:	21 m ²
Carport:	21 m ²
Udhus:	12 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 27.01.1930 - Dok om forbud mod erhvervsvirksomhed mv
- Nr. 2: 12.10.1987 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 22.30.BO.02 - Boligområde Færgevej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

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

Dato: 31.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Pillefyr
Oplysningerne stammer fra:

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

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

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

Dato: 31.10.2025

Ejerudgift 1. år:

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået

kr. 14.290

I alt

kr. 14.290

Ejerudgift i alt 1. år

kr.

0

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.

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 afgiftspantebreve 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: