



REAL

Kystvejen 6, Anslet, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	236
Kontant	2.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.108	Grund m ²	1.473
Byggeår/ombygget	1965/1973	Energimærke	E

Sagsnr. **727104**

RealMæglerne Christiansfeld

Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld / Tlf. +45 70707874 / www.realmaeglerne.dk/727

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: Kystvejen 6, Anslet, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 727104
Ejerudgift/md.: kr. 2.108

Dato: 30.06.2026



Plads til det hele – 236 m², flot udsigt og fed tagterrasse

På attraktive Kystvejen 6 udbydes en markant og rummelig ejendom med hele 236 m² boligareal, 67 m² garage, flot udsigt og en virkelig skøn tagterrasse, der løfter boligen til noget helt særligt.

Beliggenheden er en af ejendommens helt store styrker. Her bor I med kort afstand til både natur, vand og Haderslevs byliv, samtidig med at området har gode busforbindelser, som gør hverdagen nem – uanset om turen går mod centrum, arbejde eller uddannelse. Ejendommen er desuden beliggende i et område, hvor der er mulighed for at drive erhverv, hvilket giver en ekstra fleksibilitet for den selvstændige, den liberale erhvervsdrivende eller jer, der drømmer om at kombinere bolig og arbejde under samme tag.

Boligen byder velkommen i en rummelig entré med gode opbevaringsmuligheder og walk-in. Husets naturlige samlingspunkt er det åbne køkken/alrum i forbindelse med spisestuen, hvor der er god plads til det store spisebord og hyggelige stunder med familie og venner. Den hyggelige morgenmadskrog skaber et ekstra opholdsområde med masser af lys og en afslappet atmosfære.

Stuen er rummelig og indbydende med plads til både sofaarrangement og tv-afdeling. Herfra kan I nyde den flotte udsigt, mens de store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald og skaber en glidende overgang mellem inde- og udelivet.

Boligen rummer flere gode værelser samt et regulært soveværelse. Planløsningen giver mange anvendelsesmuligheder, hvad enten I ønsker børneafdeling, hjemmekontor eller gæsteværelser. Derudover får I to badeværelser, som bidrager til en komfortabel hverdag – også for den store familie.

Udelivet er i særklasse. Den overdækkede udestue forlænger sæsonen betydeligt, mens gårdhaven giver både læ og privatliv. Kronen på værket er den store tagterrasse, som skaber et helt unikt uderum med plads til lounge-møbler, grill og lange sommeraftener. Herfra er udsigten virkelig noget,

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: Kystvejen 6, Anslet, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 727104
Ejerudgift/md.: kr. 2.108

Dato: 30.06.2026

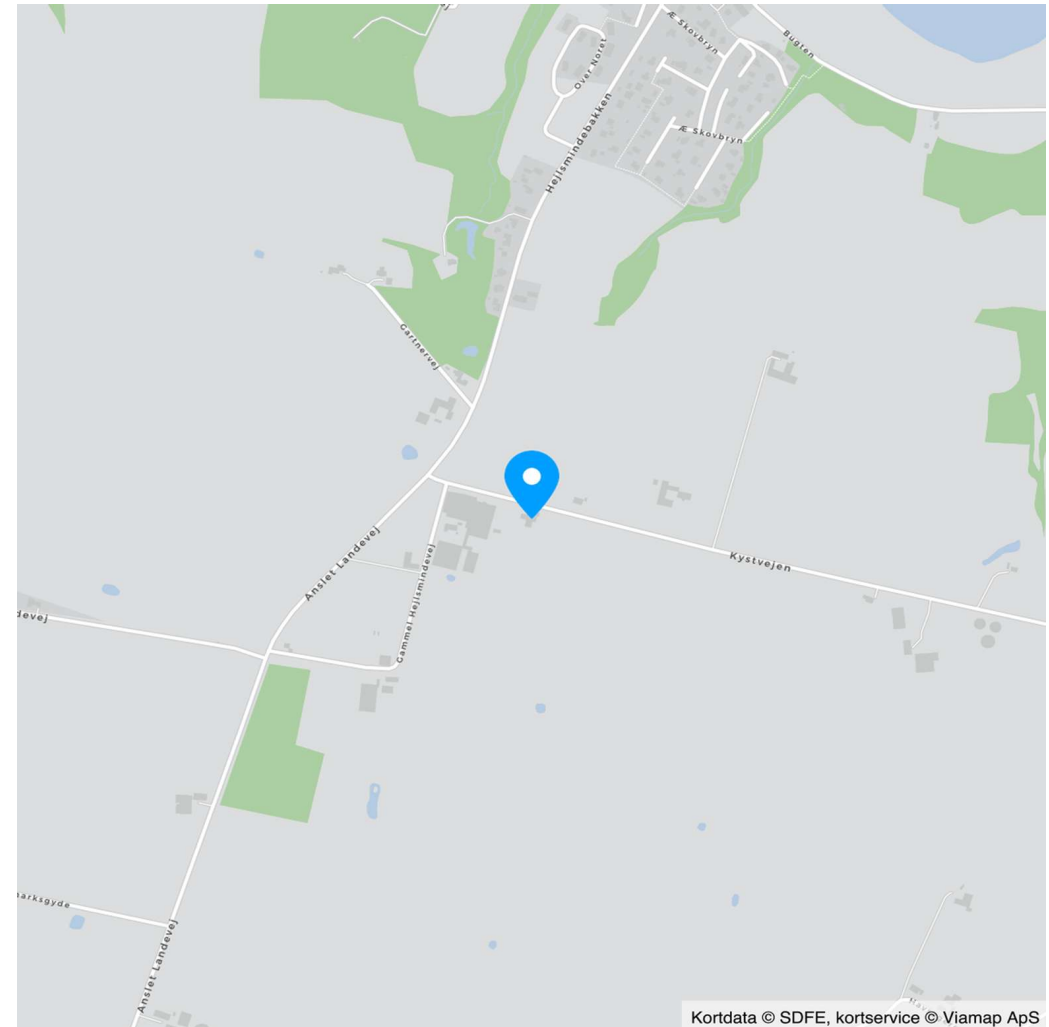




Adresse: Kystvejen 6, Anslet, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 727104
Ejerudgift/md.: kr. 2.108

Dato: 30.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kystvejen 6, Anslet, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 727104
Ejerudgift/md.: kr. 2.108

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 160 Anslet, Fjelstrup
BFE-nr.: 5168064
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1965/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.474.000
Grundværdi: 336.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.179.200
Grundlag for grundskyld: 268.800

Arealer**

Grundareal: 1.473 m²
Boligareal i alt: 236 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 27 m²
Garage: 67 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. 1: 18.04.1966 - Dok om færdselsret mv, overkørsel, fælles ind- og ud-kørsel mv, Se akt 41_ANS_155

Planer

Ingen

Anvendelsesbegrænsninger

Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037
https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1751024387828.pdf

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)
https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - KK002 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Mikrobølgeovn, Køleskab, Fryser, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kystvejen 6, Anslet, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 727104
Ejerudgift/md.: kr. 2.108

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig

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

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Efterregulering af ejendomsskatter

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.

Brændeovn

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.959 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Træpillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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 salgsoptstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Kystvejen 6, Anslet, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 727104
Ejerudgift/md.: kr. 2.108

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.014	Kontantpris	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	3.414	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Jordflytning	kr.	3	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.159
Rottebekæmpelse	kr.	147	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejer	kr.	2.110	I alt	kr.	2.935.909
Husforsikring	kr.	9.826			
Renovation ansl.	kr.	3.785			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.299			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.755 md. / 189.056 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.523 md. / 150.272 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: 01.06.2026

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: Kystvejen 6, Anslet, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 727104
Ejerudgift/md.: kr. 2.108

Dato: 30.06.2026

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. 1.678.000
Nr. 3: hovedstol kr. 500.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.305.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.