



REAL

Aastrupvej 38

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	227
Kontantpris	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.936	Grund m2	937
Byggear/ombygget	1926/1979	Energimærke	D

Sagsnr. **7261149**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

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

Adresse: Aastrupvej 38, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261149
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 19.12.2025



Beskrivelse:

På Aastrupvej 38 får du en ejendom med masser af plads, fleksibilitet og gode muligheder – både til familien, til udlejning og til dig, der ønsker ekstra rum til hobby eller arbejde. Du er beliggende på den gamle, historiske Aastrupvej, hvor du har kort afstand til alle hverdagens fornødenheder.

Hovedboligen rummer 125 m² og er indrettet med et stort og praktisk bryggers, et lyst og indbydende køkken-alrum, et gæstetoilet, et badeværelse samt tre gode værelser. Herfra er der direkte udgang til en solrig terrasse med en dejlig pool, som naturligt bliver familiens samlingspunkt i sommerhalvåret.

Til hovedboligen hører desuden den tidligere garage, som i dag er ombygget til 58 m² med to store disponible rum og et badeværelse. Disse rum ligger i direkte tilknytning til boligdelen og giver et markant ekstra areal, der kan bruges til hobby, hjemmearksted, opbevaring eller som en fleksibel udvidelse af hverdagslivet.

På første sal ligger lejlighederne – en på 74 m², som er udlejet, og en på 28 m². Begge har egen indgang, eget køkken og bad og er godt afskærmet fra hovedboligen, så de ikke generer den daglige brug af huset. Det gør ejendommen særligt attraktiv for dig, der ønsker en bolig med sikre lejeindtægter eller muligheden for at huse familie, gæster eller liberalt erhverv helt separat fra boligdelen.

Alt i alt en ejendom med en sjældent god kombination af rummelighed, udlejningsmuligheder og en attraktiv beliggenhed i Haderslev.

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 38, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261149
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 19.12.2025



Adresse: Aastrupvej 38, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

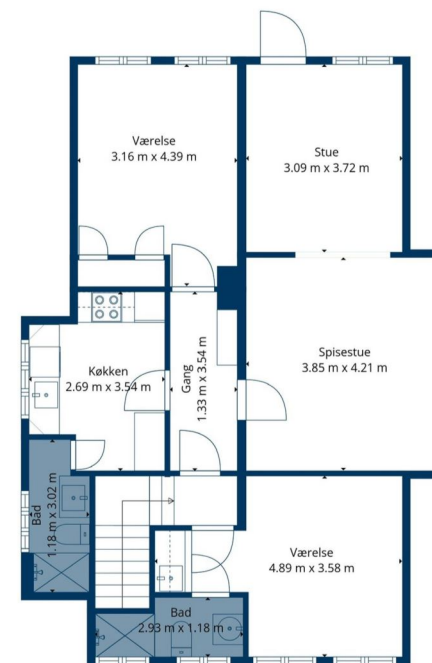
Sagsnr.: 7261149
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 19.12.2025



REAL

REAL





Adresse: Aastrupvej 38, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261149
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 19.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	1371 Haderslev
BFE-nr.:	5761527
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælles
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1926/1979

Arealer*

Grundareal:	937 m ²
Boligareal i alt:	227 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	48 m ²
Garage:	58 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	1.357.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	
Grundlag for grundskyld:	1.085.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til sælgers oplysningsskema.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037

https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1751024387828.pdf

Lokalplan: Bevarende lokalplan for Aastrupvej vest og Marielyst
https://dokument.plandata.dk/20_10053934_1756905600855.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - 172-2 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Kloakopland - 175-1aa - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Kloakopland - 175-1w_SEP - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Kloakopland - 175-1r_SEP - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Forsalg:

Kloakopland - 175-1 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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

Kulturstyrelsen: Ejendommen er erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 6.

Olietank: Afblændet

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.03.1960 lbnr. 1814-41 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt



Adresse: Aastrupvej 38, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261149
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 19.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 40.100 Forbrug: 49,36 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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 D.

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 salgsopstilling.

Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skatkestop 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 forurenet, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

Stempelafgift

Køber gøres særskilt opmærksom på, at da ejendommen er belånt sammen med to andre ejendomme, kan det ikke forventes at der kan ske stempelrefusion på ejendommens tinglyste hæftelser.



Adresse: Aastrupvej 38, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261149
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 19.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	13.787	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Renovation	kr.	3.390	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	33.311
Husforsikring ansl.	kr.	5.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Rottebekæmpelse	kr.	50	I alt	kr.	2.042.161
Grundejerforening ansl.	kr.	1.000	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			
Ejerudgift i alt 1 år		23.229			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.793 md./ 129.519 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.581 md./ 102.967 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% 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: 19.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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 38, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261149
Ejerudgift/md.: kr. 1.936

Dato: 19.12.2025

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 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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Forsikringsforhold:

*Der tages forbehold for forsikringens præmie og dækningsomfang indtil police foreligger.

**For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbuddet.

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.