

Engkær 10, 6100 Haderslev

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**98**
Kontant	**1.195.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.760**	Grund m^2	**828**
Byggeår	**1959**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **7261507**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / www.realmaeglerne.dk/6100

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
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: Engkær 10, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000
Sagsnr.: 7261507
Ejerudgift/md.: kr. 1.760
Dato: 23.11.2026



Velindrettet villa med fantastisk kælder og kort afstand til Haderslev centrum

På Engkær 10 finder I denne velindrettede villa fra 1959 med et tag, der blev skiftet i 1999, 98 m² bolig samt en rigtig god kælder på hele 86 m² med mange anvendelsesmuligheder. Ejendommen ligger på en 828 m² stor grund og byder på hyggelige opholdsrum, en funktionel indretning og god plads i hverdagen. Samtidig bor I blot 4 minutters kørsel fra Haderslev centrum og tæt på alle hverdagens fornødenheder.

Boligens stueplan byder på to dejlige stuer en suite, som skaber et naturligt samlingspunkt for familien. Her er der god plads til både spiseafdeling og sofaarrangement, og rummenes sammenhæng giver en behagelig fornemmelse af åbenhed. Derudover rummer etagen to værelser, køkken og badeværelse, så alle boligens primære funktioner er samlet på ét plan.

Under huset venter en særdeles anvendelig kælder på hele 86 m², som bestemt fortjener at blive fremhævet. Her finder I flere gode disponible rum, der giver masser af muligheder for opbevaring, hobbyaktiviteter, indretning af ekstra værelser eller andre praktiske formål. Kælderen tilfører ejendommen en masse ekstra plads og fleksibilitet, som gør en stor forskel i hverdagen.

Udendørs får I glæde af en grund på 828 m², hvor der er plads til både udeliv, afslapning og forskellige aktiviteter i haven.

Beliggenheden er endnu et stort plus. Her bor I i kort afstand til Haderslev centrum, som kan nås på blot 4 minutter i bil, samtidig med at hverdagens fornødenheder er inden for rækkevidde. Det gør det nemt at få hverdagen til at hænge sammen med både indkøb, fritidsaktiviteter og byens mange tilbud.

Engkær 10 byder på en god indretning, en særdeles anvendelig kælder og en attraktiv beliggenhed tæt på byen – en bolig med masser af muligheder.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

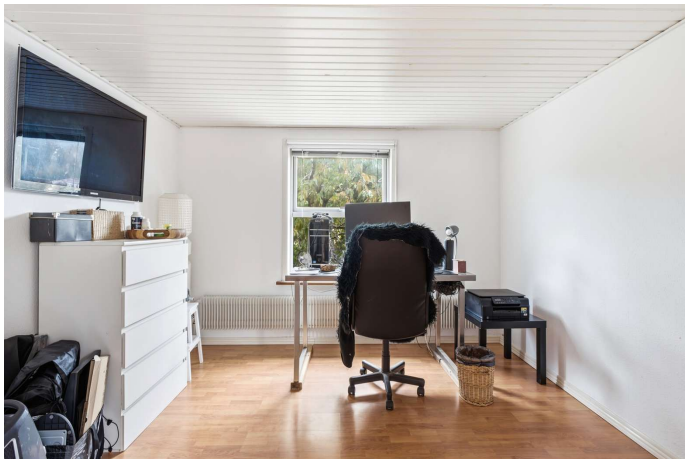
RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Engkær 10, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261507
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 23.11.2026







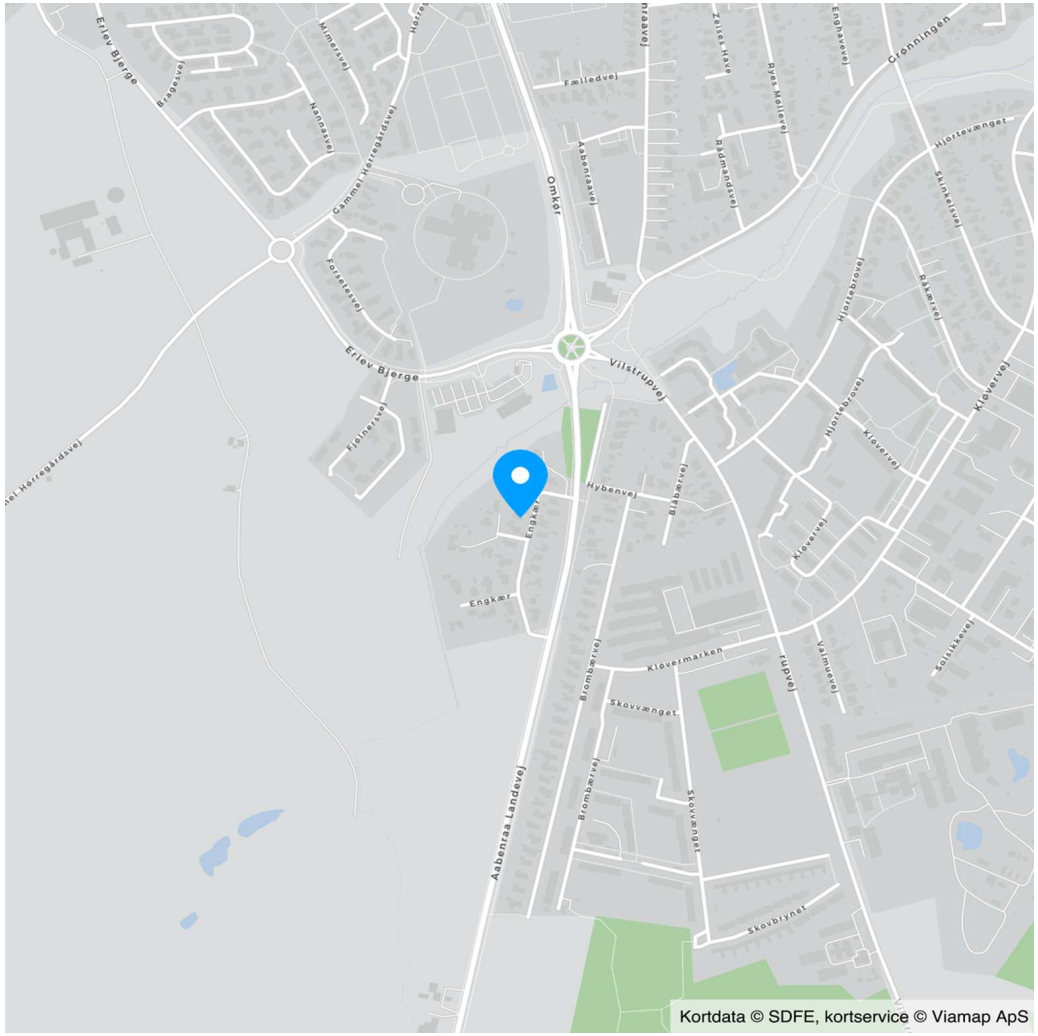

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Engkær 10, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261507
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 23.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Engkær 10, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261507
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 23.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	1331 Sdr. Otting under Haderslev
BFE-nr.:	5766060
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.074.000
Grundværdi:	463.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	859.200
Grundlag for grundskyld:	370.400

Arealer**

Grundareal:	828 m²
Boligareal i alt:	98 m²

Øvrige arealer:

Kælder:	86 m²
Indbygget udestue el. lign.:	17 m²
Udhus:	21 m²
Carport:	32 m²
Udhus:	10 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.

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

Fryser, Køle/fryseskab, Emhætte, Komfur, Ovn, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Ingen

Planer
Kommuneplan 10.11.BO.02 - Boligområde Brombærvej

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)
Spildevandsplan: Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.
Olietank: I drift

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Engkær 10, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261507
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 23.11.2026

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: Police nr. 1478597

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 18.000 Forbrug: 14.360 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Bemærk at oplysningerne fra energimærket ikke er retvisende da varmekilden er ændret fra olie til fjernvarme.
Fjernvarme forbruget har for perioden 12/2-2025 til 31/12-2025 udgjort 7604,70 kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Plantegning
Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsopstilling i forbindelse med overvejelse af købet, ikke er målfast og alene er vejledende. Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom herpå og kan derfor ikke rette krav mod sælger eller ejendomsmægler i den henseende.

Fjernvarme og abonnement
Sælger har indtrådt i en abonnements-aftale med Haderslev Fjernvarme vedr. varmeveksleren der er installeret på ejendommen.
Beløbet herfor er angivet i salgsopstillingens ejerudgifter.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Engkær 10, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261507
Ejerudgift/md.: kr. 1.760

Dato: 23.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.382
Grundskyld	kr.	4.704
Jordflytning	kr.	2
Rottebekæmpelse	kr.	108
Husforsikring	kr.	5.112
Renovation	kr.	3.080
Skorstensfejning	kr.	528
Fjernvarme Komplet-abonnement	kr.	3.204
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.120

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	1.219.050

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.765 md. / 81.182 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.377 md. / 64.530 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Engkær 10, 6100 Haderslev Kontantpris: kr. 1.195.000	Sagsnr.: 7261507 Ejerudgift/md.: kr. 1.760	Dato: 23.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 1: hovedstol kr. 986.000 Nr. 2: hovedstol kr. 153.000 Nr. 3: hovedstol kr. 100.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 & 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.