



REAL

Aastrup Alle 55, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	207
Kontantpris	2.295.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.125	Grund m2	1.848
Byggeår/ombygget	1911/2002	Energimærke	E

Sagsnr. **7261074**

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: Aastrup Alle 55, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261074
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 18.11.2025



Beskrivelse:

Der dufter ikke længere af nybagt brød – men historien lever videre i det gamle bageri på Aastrup Allé 55. Her har der i generationer været liv, håndværk og fællesskab, og huset står i dag som et hjem med masser af sjæl, varme og plads til nye drømme.

Boligen byder på et imponerende køkken-almrum, hvor der er tænkt på både æstetik og funktion. Her får du masser af skabs-, skuffe- og bordplads, perfekt til dig, der elsker at lave mad og have god plads omkring dig. Køkkenet blev totalrenoveret i 2023 med nye vinduer og isolering, og rummet fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt – lyst, rummeligt og i åben forbindelse til stuen.

Planløsningen er helt perfekt: I stueplan finder du to gode værelser, badeværelse, bryggers og de store opholdsrum, mens førstesalen rummer tre rummelige værelser og endnu et badeværelse. Det giver en ideel fordeling mellem børne- og forældreafdeling – og masser af fleksibilitet for både den unge familie og jer med større børn.

I forlængelse af boligen ligger den tidligere ladebygning, som rummer både garage og et fantastisk loftrum med højt til kip og synlige spær. Et sted med sjæl og potentiale – oplagt som værksted, atelier eller kreativt frirum.

Ejendommen er løbende vedligeholdt med bl.a. nyt tegl- og tagpapstag fra 2016, gulvvarme i køkken-almrum, badeværelser og gæsteværelser samt forberedt gulvvarme i resten af stueetagen. Den store grund på knap 1.850 m² giver god plads til have, parkering og udeliv, og opvarmningen sker via træpillefyr fra 2018.

Samtidig bosætter du dig i et roligt og hyggeligt lokalsamfund, hvor sammenholdet stadig betyder noget. Herfra er der kun få minutters kørsel til Haderslev, så du får både landlig idyl og byens bekvemligheder tæt på.

Et hjem med historie, atmosfære og en planløsning, der bare fungerer – lige i hjertet af Aastrup.

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: Aastrup Alle 55, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261074
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

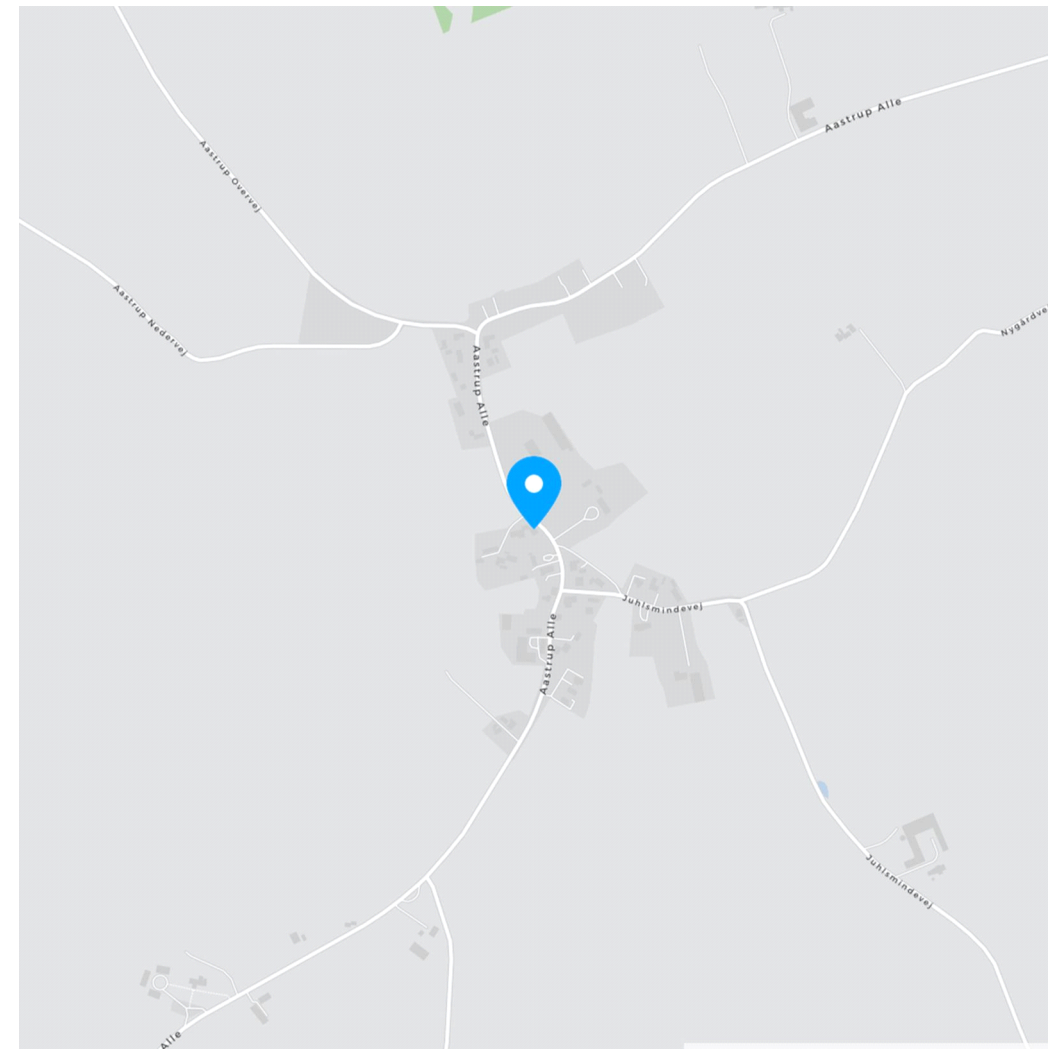
Dato: 18.11.2025



Adresse: Aastrup Alle 55, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261074
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 18.11.2025





Adresse: Aastrup Alle 55, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261074
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 18.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	156 Åstrup Ejerlav, Åstrup m.fl.
BFE-nr.:	5171113
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Træpillefyr
Opført/ombygget år:	1911/2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.795.000 kr.
Grundværdi:	485.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.436.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	388.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.848 m ²
Boligareal i alt:	207 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	83 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	28 m ²
Garage:	69 m ²
Udhus:	62 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre 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 - 152-1 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Kulturstyrelsen: Ejendommen er fredet / erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 6.

Olietank: Afblændet

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.08.1930 lbnr. 2116-41 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, matr 2 AKT 41_ÅSE_2

Nr. 1 lyst d. 01.08.1930 lbnr. 2116-41 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, matr 2 AKT 41_ÅSE_2

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: Aastrup Alle 55, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261074
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 18.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring
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.: 27.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Træpillefyr
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.

Energimærkning: Energimærke E.

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 skattestop 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.

Adresse: Aastrup Alle 55, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261074
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 18.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.324	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	4.928	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.418
Husforsikring	kr.	8.276	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.785	I alt	kr.	2.323.068
Skorstensfejning	kr.	1.078	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	112			
Jordflytning	kr.	2			
Ejerudgift i alt 1 år		25.504			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.120 md./ 145.444 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.742 md./ 116.905 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: 17.11.2025
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: Aastrup Alle 55, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 7261074
Ejerudgift/md.: kr. 2.125

Dato: 18.11.2025

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.395.460	1.415.251	1.403.581	DKK	1,99	79.614	26,50	3,06			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køle/fryseskab mrk. LG
Fryser
Emhætte mrk. Siemens
Ovn mrk. Siemens
Kogeplader mrk. Siemens
Opvaskemaskine mrk. Electrolux
Vaskemaskine
Tørretumbler
Mikrobølgeovn

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.