



REAL

Hans Krügers Vej 3, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	172
Kontant	3.295.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.471	Grund m ²	870
Byggeår/ombygget	1968/2000	Energimærke	C +

Sagsnr. **726800**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hans Krügers Vej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 726800
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 07.04.2026



Moderniseret villa i et af byens mest populære områder

Her får I en skøn og gennemgribende opdateret bolig i et af Haderslevs mest eftertragtede kvarterer – tæt på skole, institutioner, fritidsaktiviteter, indkøb og den grønne Kløften Park. En ideel adresse for jer, der vil bo roligt og grønt, men samtidig have hverdagens behov lige rundt om hjørnet.

Indenfor mødes I af en lys og indbydende entré, som sammen med køkken, gulve, vægge, lofter, indvendige døre og el-installationer er helt nyt og udført af håndværkere i 2024. Det nye, lækre køkken byder på masser af bordplads og moderne løsninger, som gør hverdagen nem og funktionel. Der er her lavet et forslag til at åbne huset op, så man får køkken-alrum stue ud i et, som kan laves ret simpelt. Ønskes dette, så skriv endelig til os.

Boligen rummer et stort master bedroom med eget badeværelse samt tre gode værelser – perfekt til børnefamilien, jer med hjemmekontor eller behov for fleksibel indretning.

Husets centrale samlingspunkt er de hyggelige opholdsrum med stue og spisestue i åben forbindelse. Herfra er der adgang til en skøn udestue med store glaspartier, der inviterer naturligt lys indenfor året rundt. I 2025 er alle vinduer og yderdøre (undtagen udestuen) udskiftet, også dette udført af professionelle håndværkere.

Haven er privat, ugeneret og omkranset af grøn beplantning – perfekte rammer til leg, afslapning, grillhygge og sommerdage i solen. Der foreligger et tilbud samt en visualisering på hvordan have kunne blive

Til ejendommen hører også carport og et praktisk skur i forlængelse, så bilen står i tørvejr, og opbevaringen er let tilgængelig.

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.

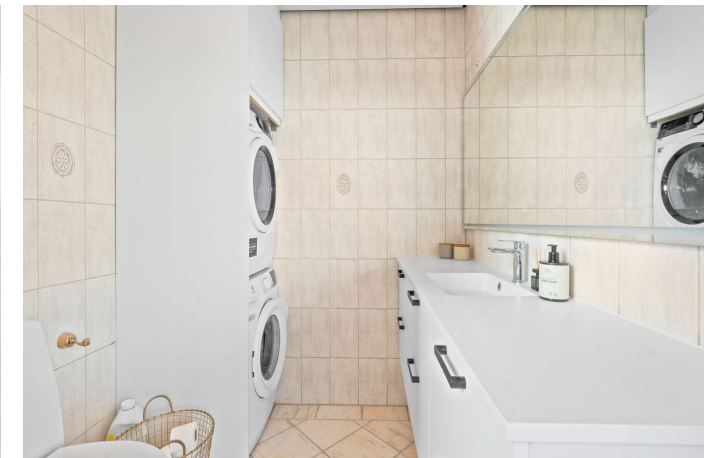
Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs



Adresse: Hans Krügers Vej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 726800
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 07.04.2026





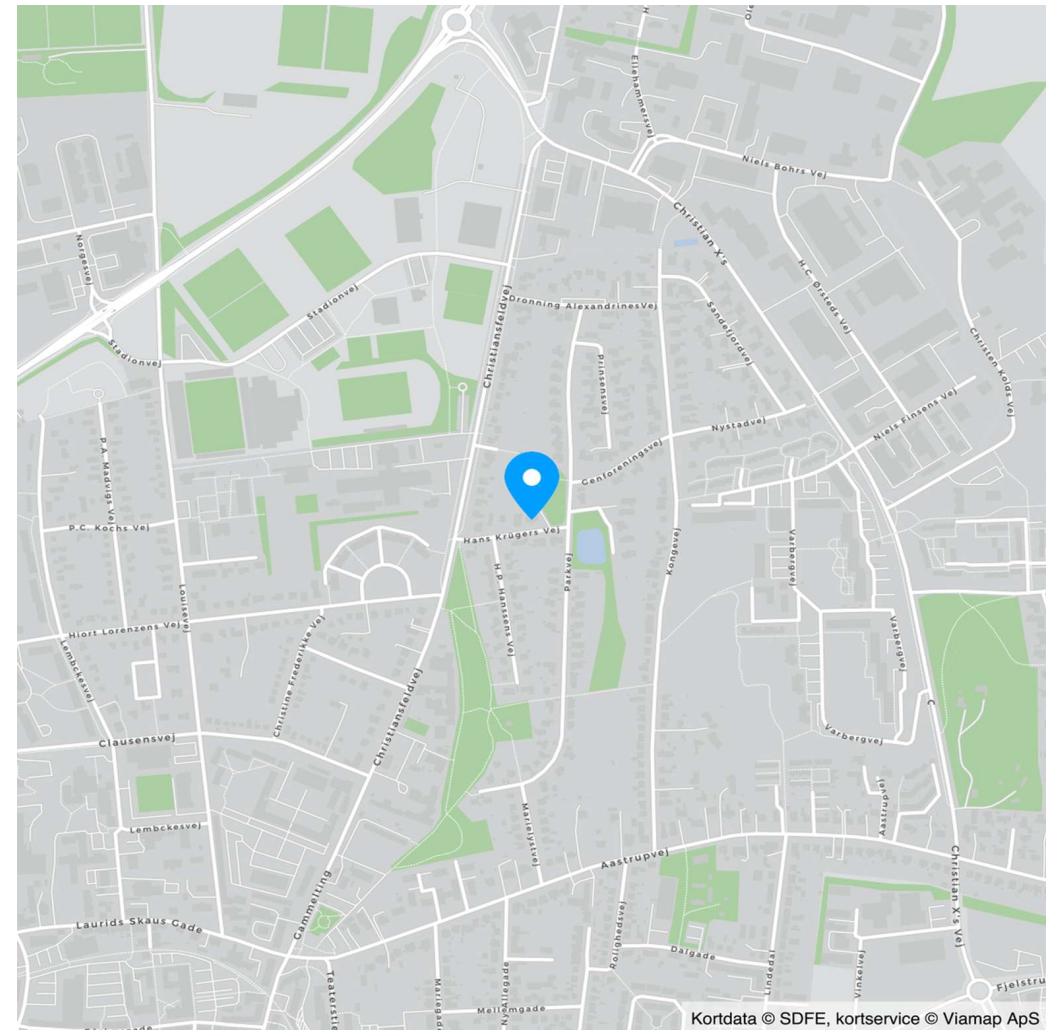
Adresse: Hans Krügers Vej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 726800
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 07.04.2026



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Hans Krügers Vej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 726800
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 07.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 3421 Haderslev
BFE-nr.: 5763590
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1968/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.137.000
Grundværdi: 669.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 0
Grundlag for grundskyld: 535.200

Arealer**

Grundareal: 870 m²
Boligareal i alt: 172 m²
Øvrige arealer:
Carport: 26 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: 14.02.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse m.v. (Se matr. 902) 41_HAD_902
- Nr. 2: 14.02.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 41_HAD_902
- Nr. 3: 02.11.1967 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan 10.13.BO.06 - Boligområde Kongevej

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplan: Kloakopland - 171-11a - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Forslag: Kloakopland - 172-2- Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab mr. Gorenje, Amerikaner køl/frys (lys skal skiftes) Pyrolyseovn, mrk. AskoKogeplader mrk. Siemens induktion Opvaskemaskine mrk. Siemens Mikrobølgeovn/kombiovn mrk. Asko Vinkøleskab mrk. Liebherr Medfølger ikke: VaskemaskineTørretumbler Robotplæneklipper

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hans Krügers Vej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 726800
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 07.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbud-
det.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.000 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgsoptillingens 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 + C

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 salgsoptilling.

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



Adresse: Hans Krügers Vej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 726800
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 07.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Grundskyld	kr.	6.797	Kontantpris	kr.	3.295.000
Renovation	kr.	3.900	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Rottebekæmpelse	kr.	97	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Jordflytning	kr.	2	I alt	kr.	3.324.150
Husforsikring	kr.	6.850	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.646			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.040 md. / 216.477 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.340 md. / 172.081 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Hans Krügers Vej 3, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 726800
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 07.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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.