

REAL



Aarøsund Havn 20, Aarøsund, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	150
Kontant	4.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.321	Grund m ²	494
Byggeår	2010	Energimærke	B + B

Sagsnr. **7261221**

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: Aarø Sund Havn 20, Aarø Sund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 7261221
Ejerudgift/md.: kr. 2.321

Dato: 20.03.2026



Velkommen til en af vores kommunes absolut bedste beliggenheder. Her bor du helt nede ved havnen – med vandet, bådene og det maritime liv lige uden for døren.

Udsigten er ganske enkelt fuldstændig vanvittig. Fra boligen kan du følge livet på havnen, se bådene sejle ind og ud og nyde solens refleksioner i vandet dagen igennem. Det er den slags udsigt, man aldrig bliver træt af – og som virkelig skal opleves.

Og som prikken over i'et har du mulighed for at have din båd liggende lige nede foran. Her er det nemt at leve det gode liv ved vandet – spontant, afslappet og helt tæt på det hele. Der er mulighed for at benytte ejendommen til helårsbeboelse eller som flexbolig.

Boligen er opført i 2010 og fremstår moderne, velholdt og indflytningsklar. Planløsningen er gennemtænkt og fungerer rigtig godt i hverdagen, hvor opholdsrummene naturligt samler sig omkring køkken og stue. Her er en skøn sammenhæng mellem rummene, som giver både luft, lys og en fantastisk rumfornemmelse.

Stuen er et naturligt samlingspunkt med god plads til både sofa- og spiseafdeling – og naturligvis med fokus på udsigten. Køkkenet ligger i åben forbindelse hertil, så man altid er en del af fællesskabet, uanset om der laves mad eller hygges med gæster.

Boligen rummer flere gode værelser, som kan anvendes til både børn, gæster eller hjemmekontor, og med to badeværelser er der også tænkt på funktionaliteten i en travl hverdag. Planløsningen giver en god opdeling mellem ophold og privatliv, hvilket gør boligen både fleksibel og anvendelig.

Bryggerset fungerer som en praktisk indgang i dagligdagen, og der er generelt gode opbevaringsmuligheder, som understøtter en nem og overskuelig hverdag.

Udearealerne og altanerne udnytter beliggenheden optimalt – fra morgenkaffe med udsigt til lange sommeraftener ved havnen.

Aarø Sund byder på en særlig stemning med ro, natur og liv tæt på strand, færge, spisesteder og oplevelser året rundt.

Kort sagt: En bolig med en planløsning, der fungerer – og en beliggenhed, der overgår det meste. Her får du både hjem og livsstil i én og samme pakke.

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.

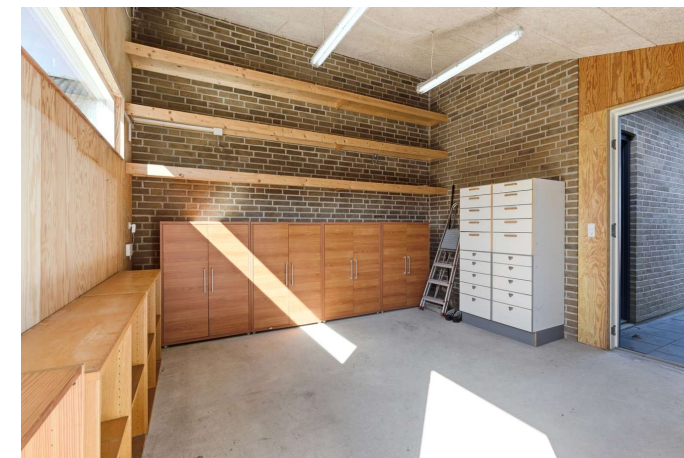
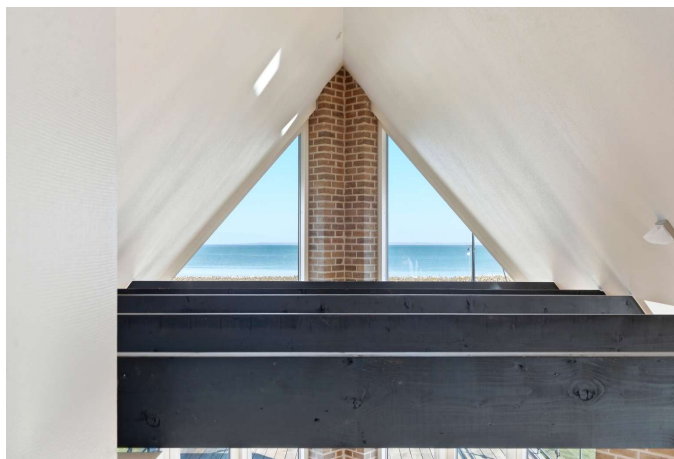
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs

Adresse: Aarø Sund Havn 20, Aarø Sund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 7261221
Ejerudgift/md.: kr. 2.321

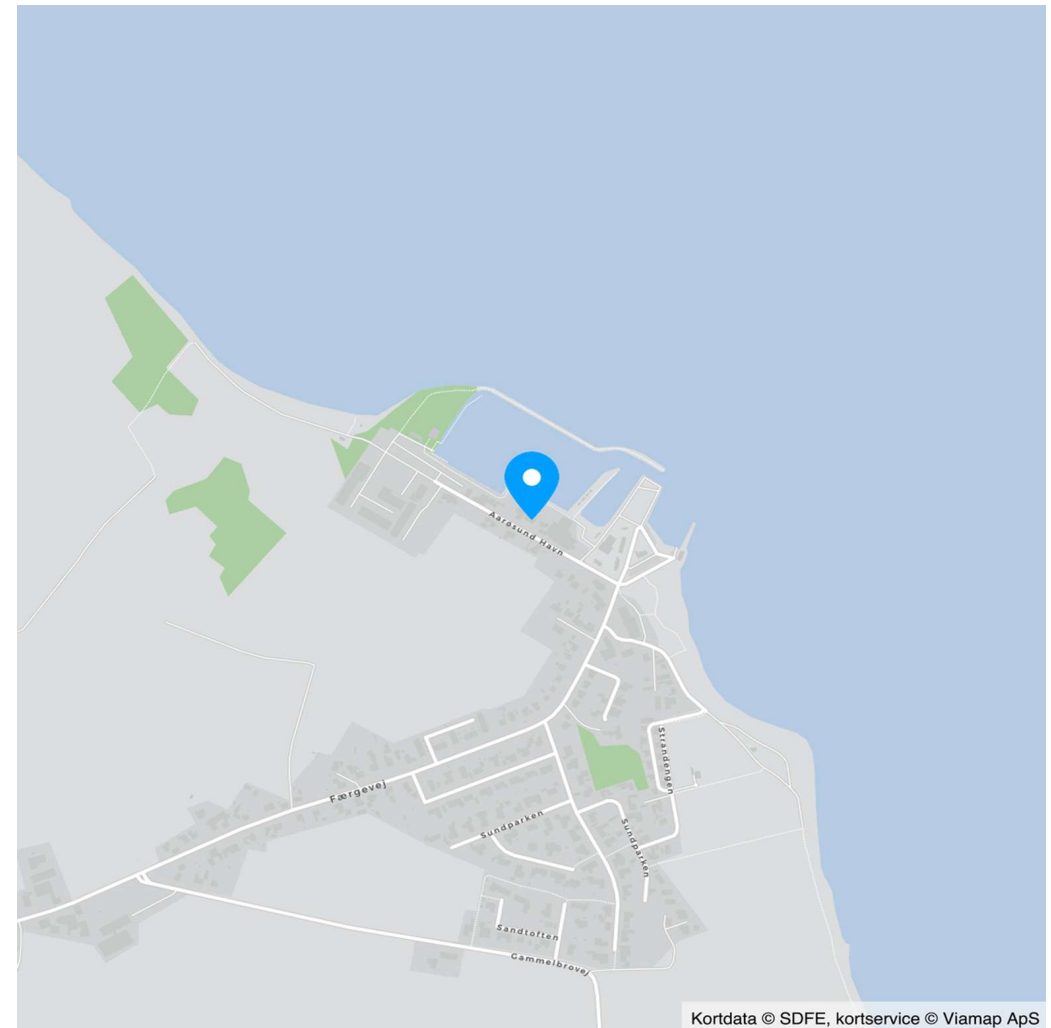
Dato: 20.03.2026



Adresse: Aarø Sund Havn 20, Aarø Sund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 7261221
Ejerudgift/md.: kr. 2.321

Dato: 20.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Aarø Sund Havn 20, Aarø Sund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 7261221
Ejerudgift/md.: kr. 2.321

Dato: 20.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 459 Hajstrup, Øsby
BFE-nr.: 5179764
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.933.000
Grundværdi: 784.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.346.400
Grundlag for grundskyld: 627.200

Arealer**

Grundareal: 494 m²
Boligareal i alt: 150 m²
Øvrige arealer:
Carport: 33 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: 13.12.1904 - Dok om spildevand og afløbsvand mv
- Nr. 2: 13.12.1904 - Dok om forbud mod at drive skænk- eller restaurationsvirksomhed mv se matr 285
- Nr. 3: 03.12.1955 - Dok om færdselsret mv, se matr 285
- Nr. 4: 03.12.1955 - Dok om færdselsret mv, se matr 285
- Nr. 5: 24.04.1980 - Lokalplan nr. 00-03 se matr 426
- Nr. 6: 09.10.1987 - Ekspropriationsfortegnelse vedr. naturgas, se matr 1
- Nr. 7: 20.08.2009 - Dok om fælles brandmur, se tillige matr. 427

Planer

Kommuneplan
Kommuneplan 22.30.BE.02 - Blandet bolig- og erhvervsområde Aarø Sund Havn
Lokalplan
Lokalplan 17.51-1 Havneområde i Aarø Sund

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplan: Kloakopland - 401-1 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

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

Tilbehør:

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

Der henvises til sælgers oplysningsskema., Køle/fryseskab (Frigor, 2025), Emhætte (Siemens, 2010), Ovn (Siemens, 2024), Kogeplade (Siemens, 2020), Opvaskemaskine (Bosch, 2010), Vaskemaskine (Bosch, 2022), Tørretumbler (Bosch, 2022), Medfølger ikke (Christiansfelder kakkellovn)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Aarø Sund Havn 20, Aarø Sund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 7261221
Ejerudgift/md.: kr. 2.321

Dato: 20.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 9.500 Forbrug: 8.660
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B + B

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 salgsoptstilling.
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.

Brændeovnens/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.



Adresse: Aarø Sund Havn 20, Aarø Sund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 7261221
Ejerudgift/md.: kr. 2.321

Dato: 20.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.967	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	7.965	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	3.785	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	3.613	I alt	kr.	4.531.917
Rottebekæmpelse	kr.	86	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			
Skorstensfejning	kr.	436			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.854			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.686 md. / 284.233 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.034 md. / 228.410 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Aarøsund Havn 20, Aarøsund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 7261221
Ejerudgift/md.: kr. 2.321

Dato: 20.03.2026

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 afgiftspantebreve 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.