

REAL



Lille Klokkedal 5, Bramdrup, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	197
Kontantpris	1.750.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.525	Grund m2	1.000
Byggear	1975	Energimærke	D

Sagsnr. **726905**

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: Lille Klokkedal 5, Bramdrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 726905
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

I et dejligt og trygt lokalsamfund i Bramdrup finder man denne utroligt velholdte villa fra 1975, som byder på hele 197 boligkvadratmeter og en ekstra bonus i form af en 87 kvadratmeter stor garage. Huset fremstår i en særdeles god stand med løbende vedligeholdelse og forbedringer, som gør det klar til at flytte ind i uden de store bekymringer. Planløsningen er gennemtænkt og giver masser af plads til både hverdag og gæster, og huset er ideelt for børnefamilien, parret med behov for hjemmekontor eller dem, der ønsker plads til både ro og aktivitet.

Man bydes velkommen i et pænt og praktisk bryggers med god opbevaringsplads og direkte adgang til det lyse og indbydende køkken. Køkkenet er opført i tidløse materialer og byder på både god arbejdsplads og opbevaringsmuligheder. Herfra er der åben forbindelse til den store vinkelstue, som har et fantastisk lysindfald fra de store vinduespartier og direkte udgang til haven. Stuen har plads til både sofaafdeling og et stort spisebord, og den hyggelige atmosfære gør det nemt at samle både familie og gæster.

Fra køkkenet er der desuden adgang til husets anden entré, som giver et godt førstehåndsindtryk og rummer et pænt gæstetoilet. I både gang/entré og gæstetoilet er der installeret gulvvarme, som giver ekstra komfort i hverdagen.

Førstesalen byder på hele fire rummelige værelser, som alle har en god størrelse og fleksible indretningsmuligheder. Uanset om man ønsker børneværelser, kontor, gæsterum eller noget helt fjerde, er mulighederne mange. Det store badeværelse på førstesalen er stilfuldt indrettet og har ligeledes gulvvarme. Soveværelset har desuden både walk-in-closet og udgang til en dejlig altan, hvorfra man kan nyde udsigten over haven og de grønne omgivelser.

Garagen er på hele 87 kvadratmeter og udstyret med aluminiums-port. Den er perfekt til både bilentusiasten, den pladskrævende hobby eller til opbevaring af alt det, man ikke ønsker at have stående i boligen. Grunden er på 1.000 kvadratmeter og byder på en velanlagt og ugeneret have med god plads til både leg, afslapning og udeliv.

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.

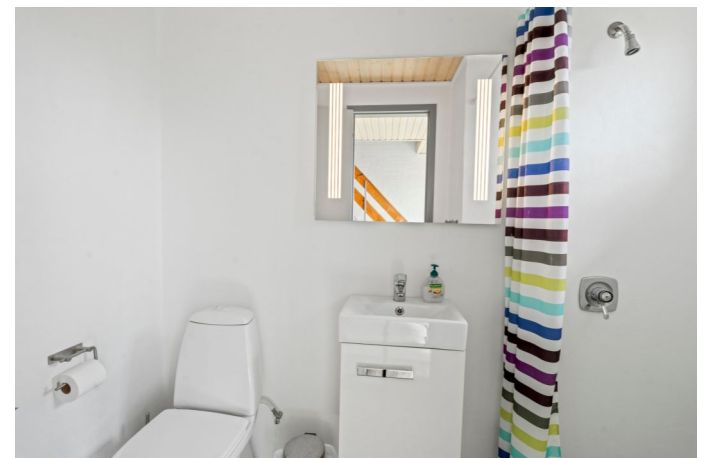
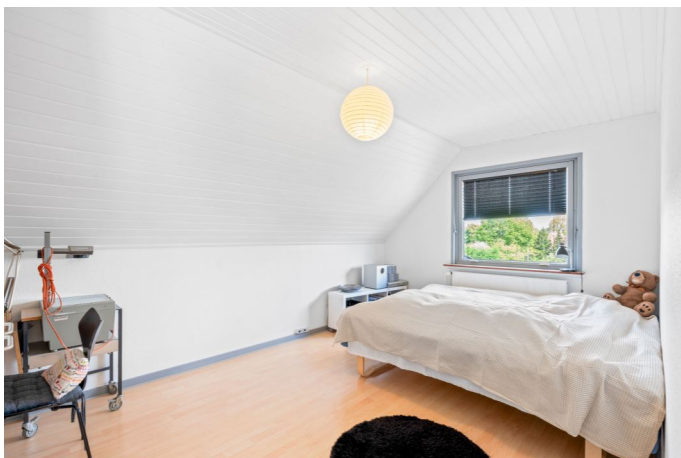
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Frederik Trans

Adresse: Lille Klokkedal 5, Bramdrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 726905
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 04.12.2025



Adresse: Lille Klokkedal 5, Bramdrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 726905
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 04.12.2025

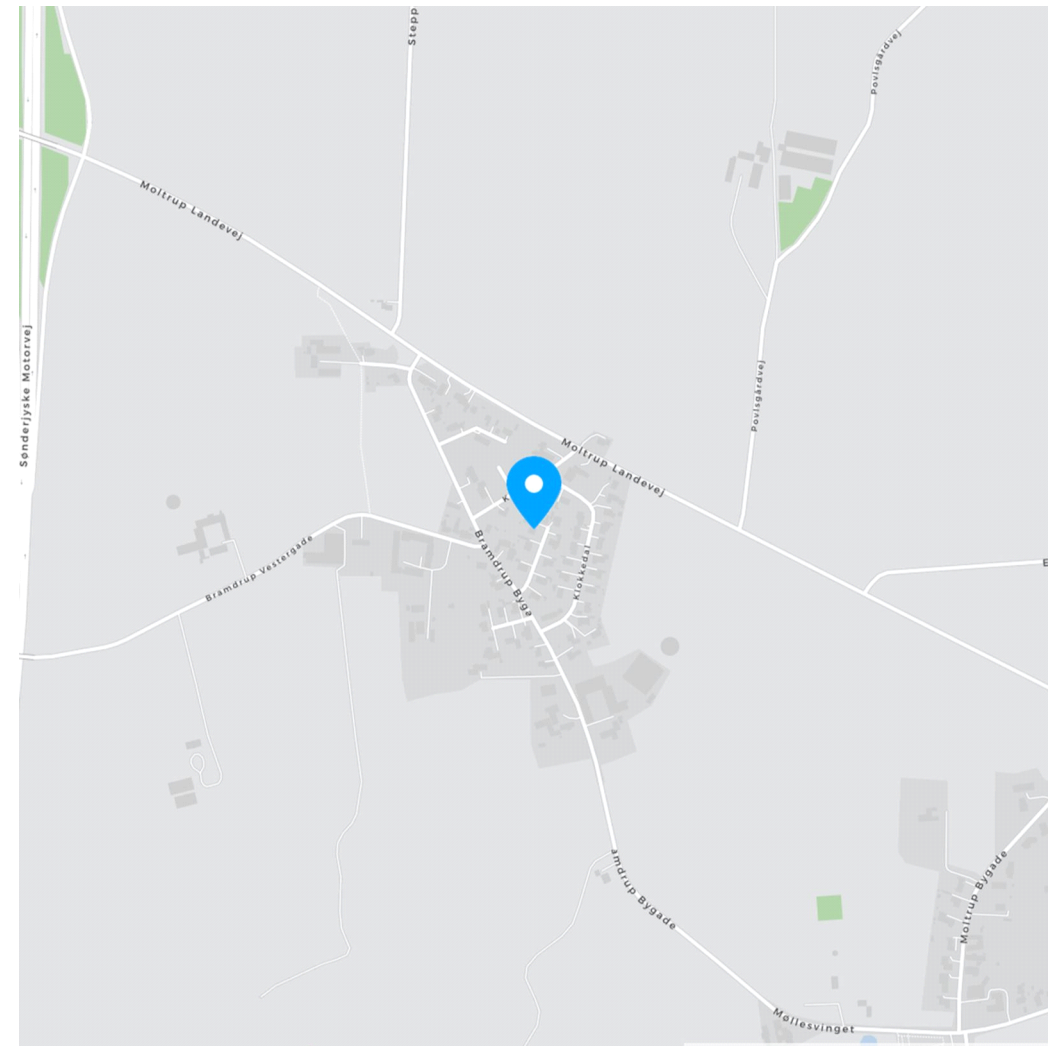


Stueplan

REAL



1.sal





Adresse: Lille Klokkedal 5, Bramdrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 726905
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	191 Bramdrup, Moltrup
BFE-nr.:	5175611
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.184.000 kr.
Grundværdi:	227.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	947.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	181.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.000 m ²
Boligareal i alt:	197 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	87 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	87 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 - 131 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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

Olietank: Afblandet

Tinglyste servitutter: Ingen

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: Lille Klokkedal 5, Bramdrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 726905
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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/forsikringstilbuddet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.700 Forbrug: 2.341,80 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser et årligt forbrug på 15.635, 88 kr. i 2024

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

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 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 1 brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt [brændeovnen/pejseindsatsen] 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: Lille Klokkeal 5, Bramdrup, 6100 Haderslev
 Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 726905
 Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.831	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.750.000
Grundskyld	kr.	2.306	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.540
Husforsikring	kr.	6.338	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Renovation	kr.	3.390	I alt	kr.	1.772.890
Skorstensfejning	kr.	1.334	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.	96			
Jordflytning	kr.	2			
Ejerudgift i alt 1 år		18.298			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.257 md./ 111.079 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.440 md./ 89.284 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: 04.12.2025
 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: Lille Klokkeal 5, Bramdrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 726905
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 04.12.2025

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	133.305	133.305	129.863	DKK	1	23.814	6,50	3,04			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab mrk. Siemens
Emhætte mrk. Elica
Ovn mrk. Siemens
Kogeplader mrk. Leonard
Opvaskemaskine mrk. Siemens
Vaskemaskine mrk. AEG
Tørretumbler mrk. AEG

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.