

REAL



Aastrupvej 41A, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	337
Kontant	4.995.000	Værelser	11
Ejerudgift	3.445	Grund m ²	1.679
Byggeår/ombygget	1898/1978	Energimærke	D +

Sagsnr. **726975**

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: Aastrupvej 41A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726975
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 24.03.2026



Vi har nu fornøjelsen af at udbyde denne enestående herskabsvilla med en særdeles central beliggenhed på den mest historiske vej i Haderslev. "Bakkely" er opført af den tyske ritmester Von Massow og står som et fremragende eksempel på den europæiske byggestil, der prægede perioden omkring århundredeskiftet.

Med hele 337 kvadratmeter boligareal er der masser af plads at boltre sig på, og planløsningen byder på stor fleksibilitet. Indendørs mødes man af en atmosfære præget af stuklofter, rosetter, originale radiatorbeklædninger og imponerende proportioner. Tre af rummene i stueplan er i dag indrettet som værelser, hvilket giver god plads til både børnefamilien, hjemmekontor eller gæsteafdeling. De originale Pitch Pine gulve pryder størstedelen af stueetagen, dog erstattet af Dinesen-gulve i de to østlige rum. Derudover findes en dejlig havestue med udsigt til haven, perfekt til afslapning i de sene aften timer. I stueplan er der desuden et gæstetoilet – praktisk placeret og diskret integreret i husets indretning.

Køkkenet er moderne og funktionelt med en stil, der harmonerer med husets oprindelige udtryk. I forlængelse heraf ligger et praktisk bryggers. Den rummelige hall med høj loftshøjde fører op til førstesalen via en bred trappe. Her findes to værelser mod vest, der deler et badeværelse og derved udgør en oplagt børne- eller teenageafdeling. Forældresoveværelset har udgang til en sydvendt altan, stort walk-in closet samt eget badeværelse med dobbeltvask og separat bruseniche.

I 2002 blev taget skiftet, og her valgte man at gå kompromisløst til værks. Der blev specialfremstillet ædelengoberede falstagsten i Tyskland, og for at kunne producere netop disse sten måtte man opfinde en ny støbform. Kælderen rummer to disponible rum, hvoraf det ene aktuelt er indrettet som vinkælder. Grunden strækker sig over 1.679 kvadratmeter og er fuldstændig privat. Den er anlagt med gamle træer og buske, der skaber en stemningsfuld ramme om en hyggelig terrasse, hvor man kan nyde sommerdagene i ro og fred. Der er samtidig masser af plads for børnene at lege og boltre sig på i trygge omgivelser. På ejendommens nordside ligger en garagebygning med plads til to biler, opført i 2010.

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: Aastrupvej 41A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726975
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 24.03.2026



Adresse: Aastrupvej 41A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726975
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 24.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 925 Haderslev
BFE-nr.: 5761079
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1898/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.552.000
Grundværdi: 1.369.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.841.600
Grundlag for grundskyld: 1.095.200

Arealer**

Grundareal: 1.679 m²
- heraf vej 261 m²
Boligareal i alt: 337 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 39 m²
Indbygget udestue el. lign.: 19 m²
Garage: 47 m²
Carport: 22 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: 08.11.1952 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 25.08.1960 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 3: 18.05.1993 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Fortrin
- Nr. 4: 03.02.1999 - anm hæftelser Dok om bebyggelse, benyttelse, færdselsret mv.
- Nr. 5: 15.03.2000 - Bevaringsdeklaration, om resp. dok.

Planer

Kommuneplan 10.13.BO.06 - Boligområde Kongevej
Lokalplan 10-45 - Bevarende lokalplan for Aastrupvej vest og Marielyst

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplan:
Kloakopland - 175-1af - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Kloakopland - 172-2 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Kloakopland - 175-1ab - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Kloakopland - 175-1ae - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende med drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Samsung, Fryser mrk. Samsung, Emhætte, Ovn mrk. Blomberg, Kogeplader mrk. Thermex, Opvaskemaskine mrk. Grundig, Vaskemaskine mrk. Blomberg, Tørretumbler mrk. Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Aastrupvej 41A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726975
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 24.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.788 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2019

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 + 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 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: Aastrupvej 41A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726975
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 24.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.492	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	13.909	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	3.555	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.500
Jordflytning	kr.	2	I alt	kr.	5.039.350
Rottebekæmpelse	kr.	118	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.		
Husforsikring	kr.	9.260			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.336			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.313 md. / 315.753 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.145 md. / 253.740 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: Aastrupvej 41A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726975
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 24.03.2026

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 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.