

REAL



## Hejsager Strandvej 11, Hejsager, 6100 Haderslev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>135</b>
Kontant	<b>695.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.357</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.235</b>
Byggeår	<b>1877</b>	Energimærke	<b>+ F</b>

Sagsnr. **7261150**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, 1 / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / [www.realmaeglerne.dk/6100](http://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: Hejsager Strandvej 11, Hejsager, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 7261150  
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 30.06.2026



### Ejendom Med eksisterende lejemål og godt afkastpotentiale

Hejsager Strandvej 11 er en solid og velbeliggende udlejningsejendom, hvor nuværende lejer fortsætter lejemålet. Det gør huset særligt attraktivt for investorer, der ønsker en stabil ejendom med en eksisterende og tryk lejeindtægt.

Ejendommen består af et stråetækt hus på 135 m<sup>2</sup> fordelt på to etager. Planløsningen er funktionel med køkken og spiseplads, en regulær stue med brændeovn, et værelse, bryggers og gæstetoilet i stueplan. På første sal finder du yderligere to værelser, repos og et badeværelse. En indretning, som fungerer godt for de fleste lejere.

Grunden er på 1.235 m<sup>2</sup> og omfatter gårdsplads, mindre havearealer, udhus og garage. Området er roligt og tæt på både natur, strand og stisystemer, hvilket gør boligen attraktiv for lejere og dermed sikrer god genudlejningsmulighed over tid.

Huset er udlejet på et godt lejeniveau, og køber overtager ejendommen med lejer — hvilket betyder, at lejeindtægten fortsætter uden afbrydelse fra dag ét. Dermed får du som investor en driftssikker ejendom i et eftertragtet område.

En rigtig god mulighed for dig, der søger en udlejningsejendom med fast lejer og minimal tomgangsrisiko.

### 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: Hejsager Strandvej 11, Hejsager, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 7261150  
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 30.06.2026

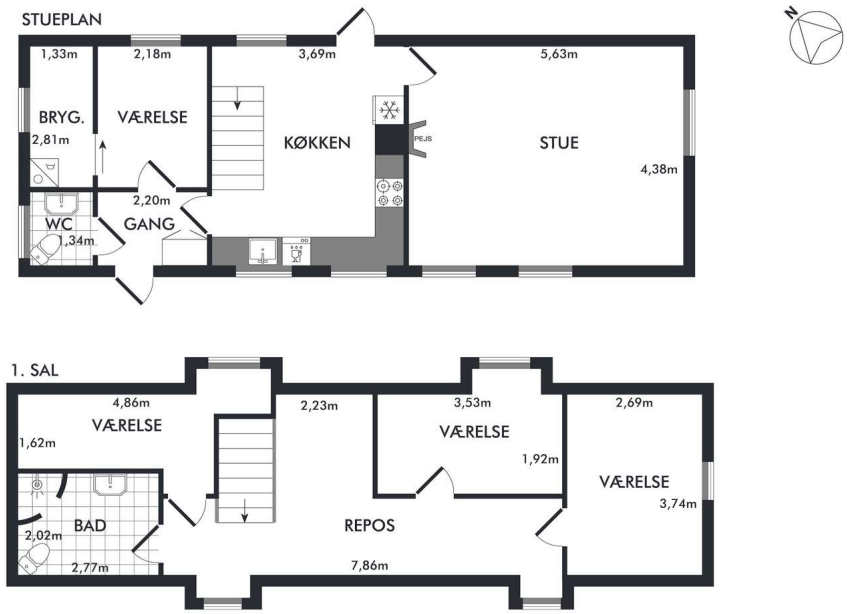




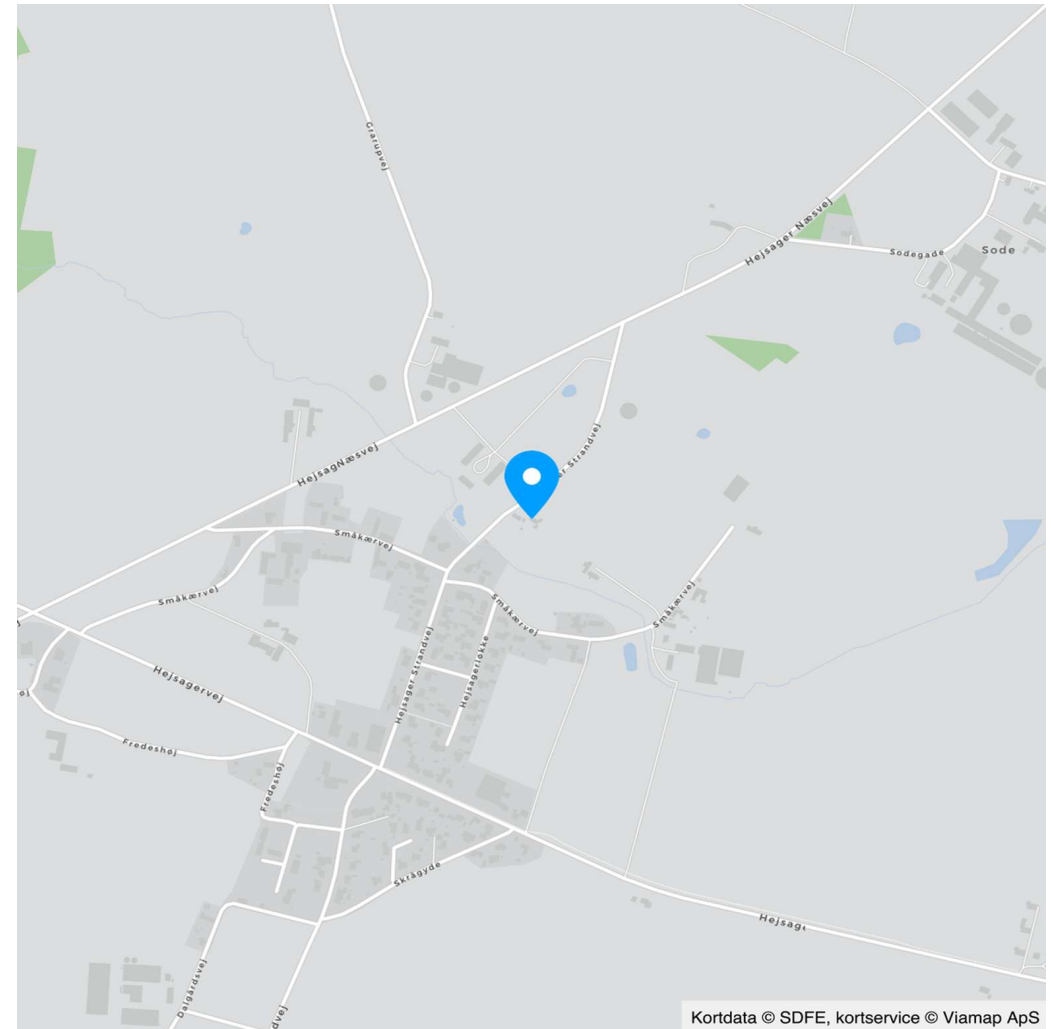
Adresse: Hejsager Strandvej 11, Hejsager, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 7261150  
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 30.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Hejsager Strandvej 11, Hejsager, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 7261150  
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 125 Hejsager, Halk  
BFE-nr.: 5173181  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1877

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 649.000  
Grundværdi: 155.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 519.200  
Grundlag for grundskyld: 124.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.235 m<sup>2</sup>  
Bolgareal i alt: 135 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 24 m<sup>2</sup>  
Garage: 30 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 29.10.1903 - Dok om gangsti mv

**Planer**

Ingen

**Anvendelsesbegrænsninger**

Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11287612\\_1751024387828.pdf](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](https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf)

Spildevandsplan: Kloakopland - 207-4a - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Kloakopland - 208-2 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser. Kulturstyrelsen: Ejendommen er erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 5

Tilbehør:

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

Der henvises til sælgers oplysningsskema.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hejsager Strandvej 11, Hejsager, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 7261150  
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TRYG 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.100 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + F

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](http://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 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: Hejsager Strandvej 11, Hejsager, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 7261150  
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.648	Kontantpris	kr.	695.000
Grundskyld	kr.	1.575	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.050
Renovation	kr.	3.390	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	50	I alt	kr.	708.550
Grundejerforening ansl.	kr.	1.000			
Jordflytning	kr.	2	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.	7.622			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.287			

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.848 md. / 46.171 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.056 md. / 36.678 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Hejsager Strandvej 11, Hejsager, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 695.000

Sagsnr.: 7261150  
Ejerudgift/md.: kr. 1.357

Dato: 30.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 413.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 623.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.