



REAL

Skinkelsvej 24, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	120
Kontantpris	1.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.675	Grund m2	705
Byggear/ombygget	1959/2011	Energimærke	C

Sagsnr. **7261066**

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: Skinkelsvej 24, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 7261066
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 06.10.2025



Beskrivelse:

På Skinkelsvej 24 i Haderslev får du et hjem, der både er indbydende og funktionelt. Boligen rummer 120 kvadratmeter, hvortil der hører en garage på 25 kvadratmeter. Alt fremstår i super god stand og meget velholdt, så her kan du flytte direkte ind uden at skulle tænke på istandsættelse.

Husets hjerte er det store, lyse køkken-alrum, hvor der er masser af bord- og skabsplads til den madglade familie og samtidig god plads til spisebordet, hvor hverdagen samles. Herfra er der åben forbindelse til den hyggelige stue, der giver en behagelig atmosfære med plads til både sofaarrangement og tv-hygge. De store vinduespartier sørger for et flot lysindfald, som gør rummene endnu mere indbydende.

Der er tre gode værelser, som alle er regulære og nemme at indrette, uanset om det skal være børneværelser, gæsteværelse eller soveværelse. Hertil kommer et ekstra kontor, der giver dig mulighed for hjemmearbejdsplads, hobbyrum eller legeområde alt efter behov.

Boligen byder desuden på et praktisk bryggers, som gør hverdagen lettere med vaskefaciliteter og god opbevaringsplads. Udenfor finder du en 25 kvadratmeter stor garage, som både rummer plads til bilen og ekstra opbevaring. Til huset hører også en dejlig terrasse, hvor du kan nyde solens stråler dagen igennem og indrette med loungemøbler eller grillhjørne. Herfra er der direkte adgang til haven, som byder på masser af plads til leg, boldspil og små oaser, hvor du kan trække dig tilbage og slappe af.

Alt i alt et hjem, hvor der er tænkt på både komfort, funktionalitet og vedligehold – perfekt til dig, der ønsker et indflytningsklart hus i et attraktivt område af Haderslev.

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.

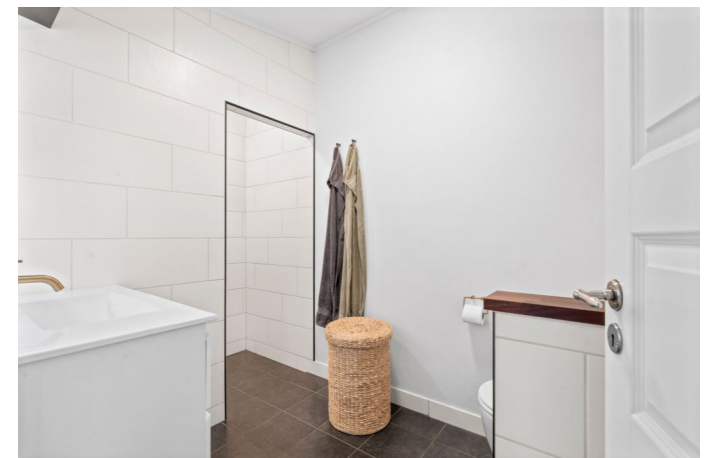
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Frederik Trans

Adresse: Skinkelsvej 24, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 7261066
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

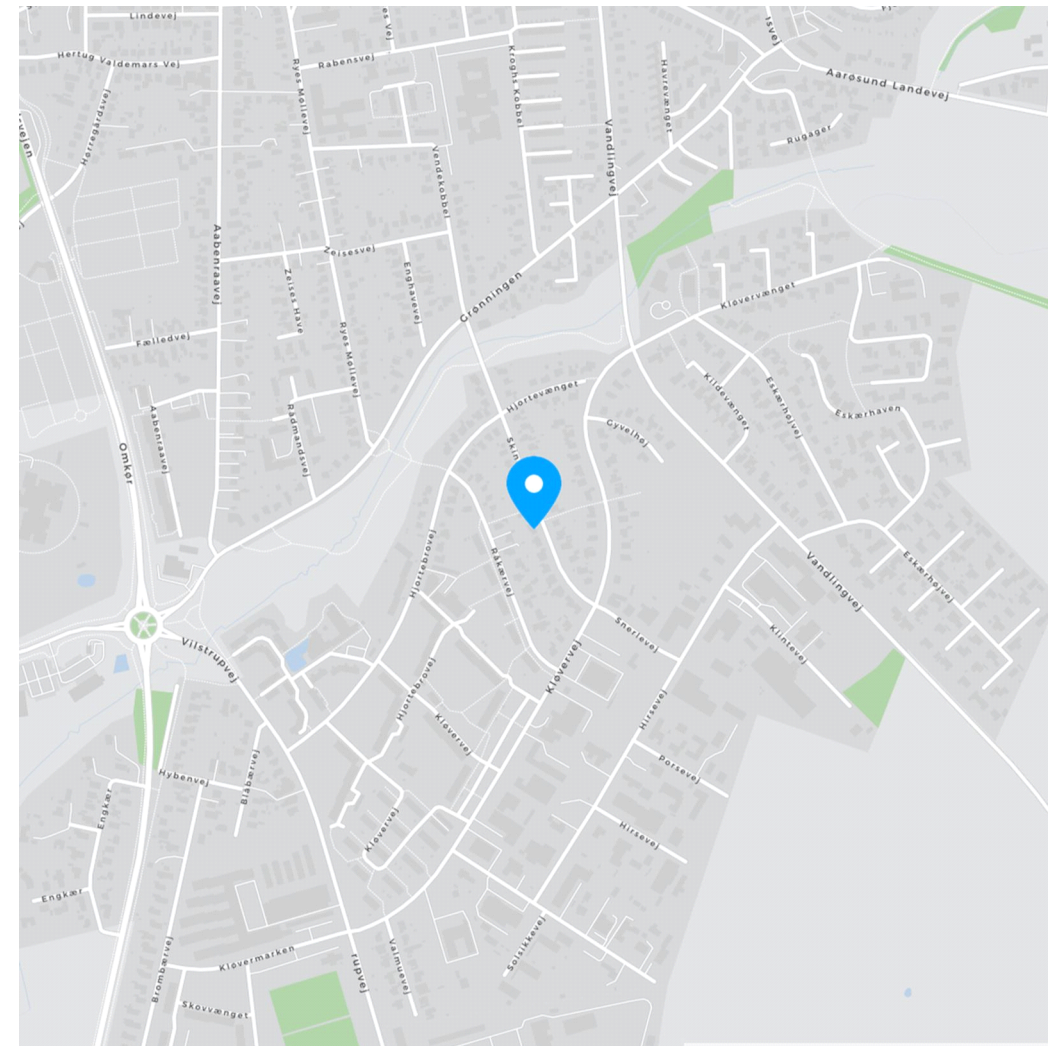
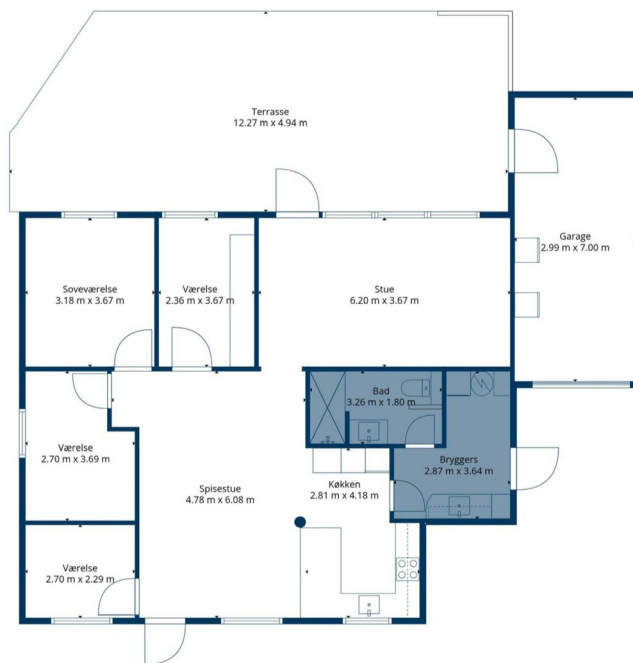
Dato: 06.10.2025



Adresse: Skinkelsvej 24, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 7261066
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 06.10.2025





Adresse: Skinkelsvej 24, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 7261066
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 06.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 1320 Sdr. Otting under Haderslev
BFE-nr.: 5766049
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Varmeinstallation: Naturgas
Opført/ombygget år: 1959/2011

Arealer*

Grundareal: 705 m²
Boligareal i alt: 120 m²
Øvrige arealer:
Garage: 25 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.194.000 kr.
Grundværdi: 404.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 955.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 323.200 kr.

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 - 047 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Kloakopland - 046-1b - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Kloakopland - 050-1b - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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

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: Skinkelsvej 24, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 7261066
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 06.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Bauta 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.: 8.331 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 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 og risiko for brand.

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 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.



Adresse: Skinkelsvej 24, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 7261066
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 06.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.872	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	4.105	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Husforsikring	kr.	7.647	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.390	I alt	kr.	1.513.346
Rottebekæmpelse	kr.	82			
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.		

Ejerudgift i alt 1 år

20.096

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.973 md./ 95.675 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.401 md./ 76.817 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: 06.10.2025
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: Skinkelsvej 24, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 7261066
Ejerudgift/md.: kr. 1.675

Dato: 06.10.2025

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/4% Obligationslån	Obligationslån	865.702	865.702	875.137	DKK	4	56.645	28,75	4,57			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab mrk. Samsung, år 2011
Emhætte mrk. Silverline, år 2021
Ovn mrk. Bloomberg, år 2021
Kogeplader mrk. Witt, år 2011 - ny glasplade 2022
Opvaskemaskine mrk. Electrolux

Medfølger ikke:

Legehus
Trampolin
Gynger
Sandkasse
Postkasse
Blommetræ

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.