

REAL



Aastrupvej 52, 2., 6100 Haderslev

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	87
Kontantpris	1.195.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.395		
Byggeår/ombygget	1913/2003	Energimærke	D

Sagsnr. **7261082**

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: Aastrupvej 52, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261082
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Aastrupvej 52, 2 – en utrolig indbydende og velindrettet lejlighed på 92 m², beliggende i en meget velholdt ejendom, hvor både ude- og indemiljø fremstår flot og passet på.

Lejligheden byder på en gennemtænkt planløsning med en rummelig entré, der åbner sig mod et imponerende køkken-alrum med højt til loftet, synlige bjælker og masser af naturligt lys. Her er god plads til både spisebord og sofaafdeling, og rummet fungerer som lejlighedens naturlige samlingspunkt med en varm og hyggelig atmosfære.

Det store soveværelse har fin plads til både seng og opbevaring, og badeværelset fremstår pænt og funktionelt med bruseniche og vaskefaciliteter. Over alrummet findes en stor hems, som giver ekstra fleksibilitet – ideel som kontor, gæsteplads eller hyggeligt frirum.

Til lejligheden hører et godt udnyttet depotrum samt to parkeringspladser. Som beboer får du desuden adgang til en fælles have, der deles med de øvrige beboere – et roligt og grønt frirum perfekt til afslapning og socialt samvær.

Selvom du bor midt i byen, får du her en overraskende rolig beliggenhed med flot udsigt til museets grønne arealer, som skaber en sjælden kombination af byliv og naturnær stemning.

Alt i alt en særdeles velholdt og charmerende lejlighed, hvor du får moderne komfort, god plads og en beliggenhed, der kombinerer byens puls med fredfyldte omgivelser – lige til at flytte ind i.

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 52, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261082
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

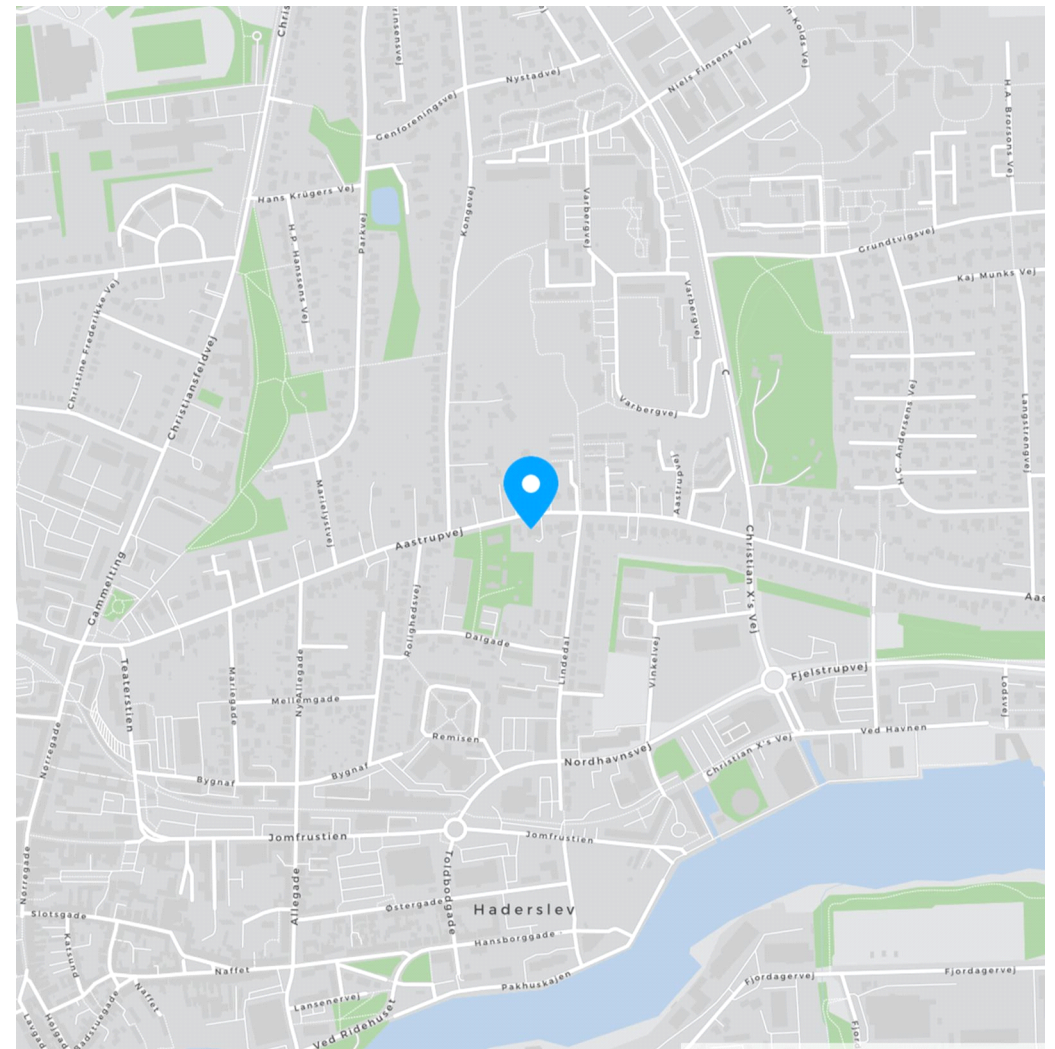
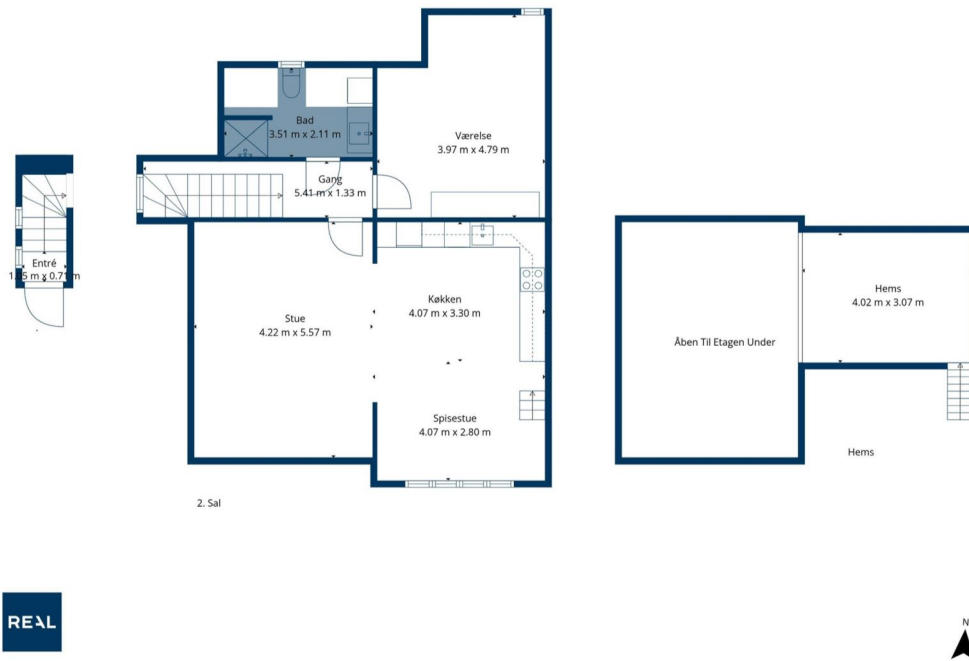
Dato: 31.01.2026



Adresse: Aastrupvej 52, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261082
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 31.01.2026





Adresse: Aastrupvej 52, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261082
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	1242 Haderslev
BFE-nr.:	306755
Ejl.nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1913/2003

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	0 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
BBR-boligareal:	87 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.029.000 kr.
Grundværdi:	265.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	823.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	212.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab mrk. Vestfrost, år 2021
Emhætte
Ovn mrk. Vestfrost, år 2021
Kogeplader mrk. Vestfrost, år 2021
Opvaskemaskine mrk. Bosch
Vaskemaskine mrk. Bosch, år 2025
Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037
https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1751024387828.pdf

Lokalplan: Bevarende lokalplan for Aastrupvej vest og Marielyst
https://dokument.plandata.dk/20_10053934_1756905600855.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - 172-2 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Kloakopland - 175-1ag - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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

Kulturstyrelsen: Ejendommen er fredet / erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 6.

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.09.1901 lbnr. 914709-41 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 05.09.1903 lbnr. 914710-41 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 28.09.1964 lbnr. 914711-41 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt



Adresse: Aastrupvej 52, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261082
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos
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.: 9.574 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D. Nyt energimærke er rekvireret ved foreningen og forventes at samstemme med allerede udarbejdet energimærke.

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.

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.



Adresse: Aastrupvej 52, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261082
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	4.198	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	2.692	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Rottebekæmpelse	kr.	66	Ejerskiftegebyr ejerforeningen, anslået	kr.	1.500
Ejerforening	kr.	9.778	I alt	kr.	1.205.550
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

16.737

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 52, 2., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 7261082
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 31.01.2026

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:

Afventer svar fra ejerforeningen.

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter:

Depotrum

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen skal evt. reduceres med sikkerheden til ejerforeningen: kr. *** .

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 – 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.

Og et godt og fejlfrit salg ... til den rigtige pris ... så hurtigt som