



REAL

Aarøsund Landevej 232, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	316
Kontantpris	2.495.000	Erhverv m2	807
Ejerudgift	3.920	Grund m2	6.206
Byggeår/ombygget	1872/1985	Energimærke	E

Sagsnr. **7261167**

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: Aarøsund Landevej 232, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 7261167
Ejerudgift/md.: kr. 3.920

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Vi har fornøjelsen af at udbyde denne unikke og storslåede ejendom, hvor man har et boligareal på i alt 316 kvadratmeter og hertil samlet 892 kvadratmeter udbygninger, hvor kun fantasien sætter grænser.

Lad os starte med udbygningerne som byder på alt fra tre garager med porte, et nyrenoveret kontorlokale, en lejlighed og masser af plads og muligheder til eksempelvis at drive erhverv. Her er der også rigtig gode muligheder for udlejning af lokaler og garager.

Villaen er et kapitel for sig og byder på mange fantastisk flotte detaljer. Den har et byggeår der hedder 1872, men er løbende renoveret og fremstår i rigtig fin stand.

Her bydes I velkommen af en super flot hall med flotte detaljer i loftet. Samlepunktet er det store køkken-alrum, hvor der er plads til at samle hele familien. Herudover er der et nyere badeværelse og tre stuer ensuite.

Førsteetagen består af fem gode værelser og et badeværelse. Her er der udsigt til den flotte fjord fra flere af værelserne og flotte originale plankegulve.

Grunden har et samlet areal på 6206 kvadratmeter med en parklignende have.

Ejendommen opvarmes på nuværende tidspunkt via et pillefyr og har samtidig solceller. Der er dog mulighed for at få fjernvarme installeret. Tilslutningen her er gratis, idet det er en privat/erhvervs ejendom, men fjernvarmeunit skal installeres, hvilket er en omkostning på omkring 50.000 kroner.

Her bosætter I jer i skønne Starup, hvor I er tæt på alle dagens fornødenheder, og det er nemt at komme til og fra via fint vejnet og cykelsti hele vejen til 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: Lasse Erbs

Adresse: Aarøsund Landevej 232, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 7261167
Ejerudgift/md.: kr. 3.920

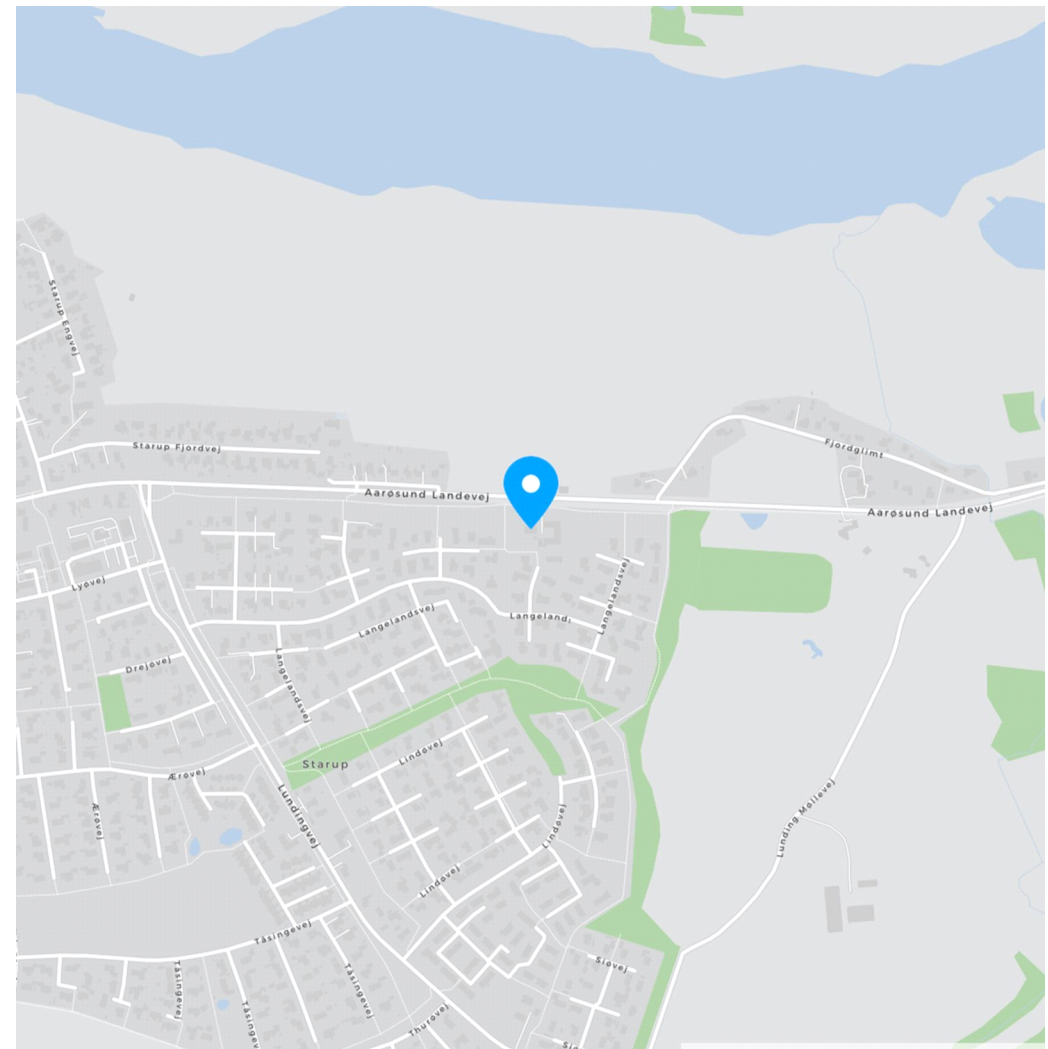
Dato: 04.12.2025



Adresse: Aarøsund Landevej 232, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 7261167
Ejerudgift/md.: kr. 3.920

Dato: 04.12.2025





Adresse: Aarøsund Landevej 232, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 7261167
Ejerudgift/md.: kr. 3.920

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	1142 Vandling, Starup
BFE-nr.:	5177098
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Pillefyr
Opført/ombygget år:	1872/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	2.458.000 kr.
Grundværdi:	2.663.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.966.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.130.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	6.206 m ²
Erhvervsareal:	807 m ²
Boligareal i alt:	316 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	140 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	42 m ²
Carport:	33 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

Lokalplan: Område til boligformål ved Langelandsvej

https://dokument.plandata.dk/20_1019523_1438264214870.pdf

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)

https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - 005 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Kulturstyrelsen: Ejendommen er erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 4.

Olietank: Afblandet

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.06.1977 lbnr. 917740-41 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 27, se matr nr 19 AKT 41_VAN_A19

Nr. 2 lyst d. 09.01.1980 lbnr. 917741-41 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se matr nr 39 AKT 41_VAN_39

Nr. 3 lyst d. 23.02.1984 lbnr. 917742-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Akt nr 41_VAN_1142

Nr. 4 lyst d. 12.04.1985 lbnr. 6091-41 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse vedr. naturgas, se matr 46 Kirkeby Akt 41_KIR_46

Nr. 5 lyst d. 05.04.1994 lbnr. 13295-41 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, se matr 5 Vandting AKT 41_VAN_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.



Adresse: Aarø Sund Landevej 232, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 7261167
Ejerudgift/md.: kr. 3.920

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Der henvises til side 5

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 46.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Aarø Sund Landevej 232, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 7261167
Ejerudgift/md.: kr. 3.920

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.029	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	27.056	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Renovation	kr.	3.900	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Husforsikring ansl.	kr.	5.000	I alt	kr.	2.519.350
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	50			
Grundejerforening ansl.	kr.	1.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Jordflytning	kr.	2	udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere,		
			herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		47.037			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.188 md./ 158.259 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.601 md./ 127.208 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: 03.12.2025
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: Aarø Sund Landevej 232, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 7261167
Ejerudgift/md.: kr. 3.920

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Forsikringsforhold:

*Der tages forbehold for forsikringens præmie og dækningsomfang indtil police foreligger.

**For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolisen/forsikringstilbuddet.

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.