



REAL

Diernæsvej 18, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	109
Kontantpris	1.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.135	Grund m2	1.227
Byggear	1957	Energimærke	C

Sagsnr. **7261006**

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: Diernæsvej 18, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7261006
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 03.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Diernæsvej 18 i Hoptrup – et hus med sjæl fra 1957, men som i dag fremstår moderne, indflytningsklart og gennemrenoveret fra kælder til kvist. Her får du en bolig, hvor alle de store poster er taget hånd om, så du kan flytte direkte ind og nyde de skønne omgivelser.

Allerede ved ankomsten fornemmer man, at der er tænkt på helheden. Huset er løbende moderniseret – blandt andet med nye vinduer i 2005, en totalrenovering af førstesalen og hulmursisolering i 2010 samt opførelsen af en isoleret og opvarmet garage i 2019. Senest er boligen blevet opdateret med både luft-til-vand varmepumpe og solcelleanlæg i 2023 samt omfangsdræn og udvendig isolering af kælderen i 2024. Resultatet er en bolig, der kombinerer klassisk charme med moderne komfort og energieffektive løsninger.

Huset rummer i alt 64 m² boligstandard kælder, en lys og indbydende stueetage samt en flot førstesal med tre rummelige værelser. De store vinduespartier sikrer et fantastisk naturligt lysindfald gennem hele boligen.

I stueetagen finder du husets badeværelse, der blev moderniseret i 2005, samt et super lækkert køkken-alrum, der i 2022 fik en opdatering og nu fremstår lyst, funktionelt og tidssvarende. Her er masser af plads til både madlavning, samvær og hygge – og med direkte udgang til den nyanlagte træterrass og det flotte udemiljø fra 2025, bliver inde- og udelivet elegant forbundet.

Kælderen er i boligstandard og tilbyder ekstra plads, der kan bruges til hobby, opbevaring eller en teenageafdeling. Med de seneste forbedringer i 2024 står den tør og funktionel, så kvadratmeterne kan udnyttes fuldt ud.

På førstesalen venter tre store værelser, som blev gennemrenoveret i 2010, og som giver en optimal indretning til børnefamilien eller dig, der ønsker god plads.

Grunden på hele 1.227 m² giver desuden masser af luft omkring huset. Her er plads til leg, haveprojekter og hyggelige stunder under åben himmel.

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: Diernæsvej 18, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7261006
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 03.10.2025



Adresse: Diernæsvej 18, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7261006
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 03.10.2025





Adresse: Diernæsvej 18, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7261006
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 03.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	267 Hoptrup Ejerlav, Hoptrup
BFE-nr.:	8011807
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1957

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	534.000 kr.
Grundværdi:	147.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	427.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	117.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.227 m ²
Boligareal i alt:	109 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	45 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	64 m ²
Garage:	48 m ²
Udhus:	22 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

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

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

Spildevandsplan: Kloakopland - 304-1

Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Kloakopland - 304-2

Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Skovbyggelinjer: Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove.

Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

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: Diernæsvej 18, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7261006
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 03.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers 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 varmekorbrug:

Udgift kr.: 9.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

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.

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 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: Diernæsvej 18, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7261006
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 03.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.179	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	1.494	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.187
Husforsikring	kr.	6.123	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Renovation	kr.	3.785	I alt	kr.	1.315.837
Rottebekæmpelse	kr.	41	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.		
Jordflytning	kr.	2			

Ejerudgift i alt 1 år

13.623

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.918 md./ 83.011 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.554 md./ 66.643 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 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: 03.10.2025
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: Diernæsvej 18, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 7261006
Ejerudgift/md.: kr. 1.135

Dato: 03.10.2025

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/3% Obligationslån	Obligationslån	958.221	958.221	915.080	DKK	3	59.852	27,00	4,19			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab mrk. Siemens
Fryser mrk. Logik, år 2024
Emhætte mrk. Thermex
Centralstøvsuger mrk. Nilfisk
Ovn mrk. Ikea
Kogeplader mrk. Blomberg
Opvaskemaskine mrk. Bosch

Medfølger ikke:

Kompresser i skuret
Arbejdsbordet i garagen
Kalkspalter i teknikrum

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.