



REAL

Sundparken 27, Aarø Sund, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	147
Kontantpris	2.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.852	Grund m2	825
Byggeår/ombygget	1926/1986	Energimærke	E

Sagsnr. **726820**

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: Sundparken 27, Aarø Sund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 726820
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 29.07.2025



Beskrivelse:

Her får du en sjælden mulighed for at erhverve en bolig med en af de mest betagende beliggenheder ved Lillebælt – og endda med mulighed for flexbolig. Det betyder, at du kan bruge ejendommen som fritidsbolig uden bopælspligt, hvilket gør den ideel som sommerresidens, weekendtilflugtssted eller måske som et fredfyldt arbejdsrum væk fra byens larm.

Fra ejendommen kan du nyde den rolige atmosfære, det glitrende vand og den betagende udsigt helt til Årø. Denne unikke placering kombineret med ejendommens charme og velholdte stand gør dette til et hjem ud over det sædvanlige.

Ejendommen blev oprindeligt opført i 1926 og gennemgik en omfattende renovering i 1986. Siden da har den været holdt i flot stand og fremstår i dag som en indflytningsklar bolig, der forener ældre charme med moderne funktionalitet. Med et boligareal på 147 kvadratmeter byder huset på en veludnyttet og indbydende indretning.

Ved ankomst mødes du af en lys og indbydende entré, som fører videre til et rummeligt værelse, der kan bruges som gæsteværelse, kontor eller soveværelse. Fra fordelingsgangen er der adgang til et praktisk vaskerum, et lyst badeværelse og et funktionelt grovkøkken, hvor køkkenarbejdet bliver en fornøjelse med den fantastiske udsigt over Lillebælt.

Hjemmets hjerte er det store køkken-alrum, som blev moderniseret under renoveringen. Her er der plads til både dagligliv og festlige stunder med familie og venner. Det store vinduesparti sikrer et konstant lysindfald og giver en uhindret udsigt over vandet, der danner en levende baggrund for enhver aktivitet. Alrummet fører videre til en hyggelig stue, hvorfra der er direkte udgang til en rummelig terrasse – det perfekte sted at nyde udsigten og den friske havluft.

Soveafdelingen er placeret separat og byder på et rummeligt soveværelse. Her er der desuden mulighed for at etablere et gæstetoilet, hvis behovet opstår.

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.

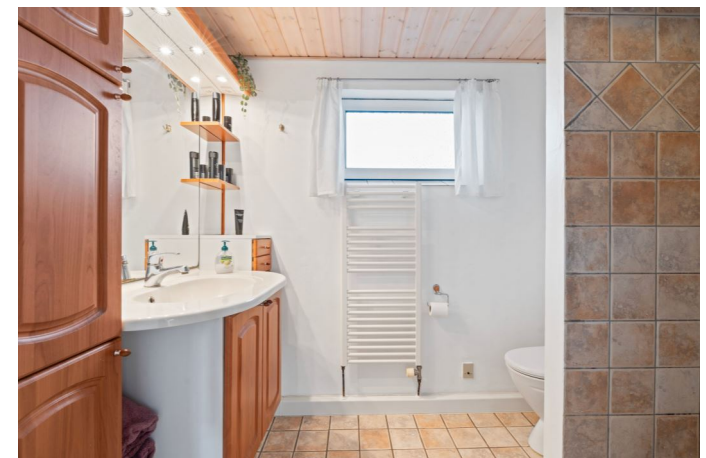
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Frederik Trans

Adresse: Sundparken 27, Aarøsund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 726820
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

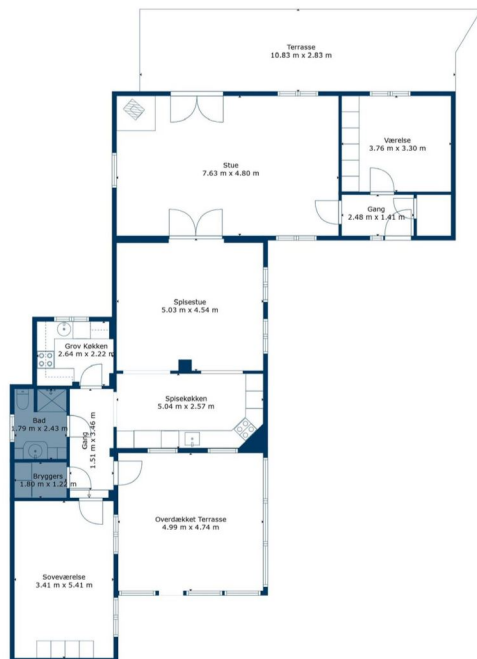
Dato: 29.07.2025



Adresse: Sundparken 27, Aarø Sund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 726820
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 29.07.2025





Adresse: Sundparken 27, Aarøsund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 726820
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 29.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	203 Hajstrup, Øsby
BFE-nr.:	5179562
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1926/1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.489.000 kr.
Grundværdi:	625.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.191.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	500.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	825 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	147 m ²
Kælderareal:	6 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Andre bygninger:	53 m ²
- heraf Carport	36 m ²
- heraf Udhus	8 m ²
- heraf Udhus	9 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

https://dokument.plandata.dk/11_9719224_1643663955230.pdf

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

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

Spildevandsplan: Kloakopland - 402-1, Kloakopland - 402-3, Kloakopland - 499-1

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

Kulturstyrelsen: Ejendommen er fredet / erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi:
9.

Forurennet grund: Ingen

Olietank: Nej

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 22.12.1928 lbnr. 929950-41 Tillægstekst Dok om forbud mod at drive
erhvervsvirksomhed mv

Nr. 2 lyst d. 13.10.1987 lbnr. 15722-41 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv

Grundejerforening: Nej

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: Sundparken 27, Aarø Sund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 726820
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 29.07.2025

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 22.400 Forbrug: 2.243,60 m3
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
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: 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 E.

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 forurenede, 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: Sundparken 27, Aarø Sund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 726820
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 29.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.075	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	6.350	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	5.562	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	3.390	I alt	kr.	2.419.319
Skorstensfejning	kr.	745	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	100			
Jordflytning	kr.	2			
Ejerudgift i alt 1 år		22.225			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.228 md./ 158.732 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.489 md./ 125.873 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: 28.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Sundparken 27, Aarøsund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 726820
Ejerudgift/md.: kr. 1.852

Dato: 29.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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													

Tilbehør:

Medfølger:

Køleskab

Fryser

Emhætte

Komfur

Ovn

Kogeplader

Opvaskemaskine

Vaskemaskine

Tørretumbler

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.