



REAL

Starup Højvænge 9A, Starup, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	147
Kontantpris	2.195.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.009	Grund m2	1.524
Byggear	1984	Energimærke	C

Sagsnr. **726822**

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: Starup Højvænge 9A, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 726822
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 07.10.2025



Beskrivelse:

Ejendommen er opført i 1984 og byder på et rummeligt boligareal på 147 kvadratmeter samt en smukt integreret udestue på 20 kvadratmeter. Hjemmet er indflytningsklart og har gennemgået en omfattende, stilfuld renovering, hvor der er lagt stor vægt på kvalitet og komfort. Her er der etableret behagelig gulvvarme i store dele af huset samt fjernvarme, hvilket sikrer en lun og hyggelig atmosfære året rundt.

Ved ankomsten mødes du af en indbydende entré, der leder dig videre til det imponerende, lyse køkken-almrum. Her er der en fantastisk rummelighed med plads til et stort spisebord og en hyggelig sofakrog, hvor familie og venner kan samles. De store vinduespartier skaber et dejligt lysindfald og giver direkte adgang til den elegante udestue, hvor du kan nyde årstidernes skiften i smukke omgivelser. Køkkenet, som er udskiftet sidste år, fremstår moderne og stilrent med lækre materialer og eksklusive detaljer. Den flotte sildebensparket fuldender rummet og tilføjer et eksklusivt præg.

Boligen tilbyder desuden et skønt forældresoveværelse med et elegant badeværelse ensuite, hvor hverdagen får et strejf af luksus. Derudover finder du tre yderligere værelser, der giver masser af plads til børn, gæster eller hjemmekontor. Et ekstra badeværelse samt et praktisk bryggers fuldender boligens indretning.

Udendørs venter en flot anlagt have på hele 1524 kvadratmeter, hvor der er rig mulighed for leg, afslapning og hyggelige stunder under åben himmel. Den rummelige garage på 41 kvadratmeter byder på gode opbevaringsmuligheder, og det overdækkede areal på 13 kvadratmeter giver ekstra plads til cykler, haveredskaber eller lignende. Det store, flotte flisebelagte område er en oplagt oase til at nyde solskinnet og lange sommeraftener.

Beliggende på et roligt, lukket vænge er dette hjem ideelt for børnefamilier, hvor tryghed og naboskab værdsættes. Med kort afstand til smuk natur, skole, børnehave og fritidsaktiviteter bliver du en del af et velfungerende og hyggeligt lokalsamfund i Starup, hvor hverdagen kan leves i harmoni.

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: Starup Højvænge 9A, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 726822
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

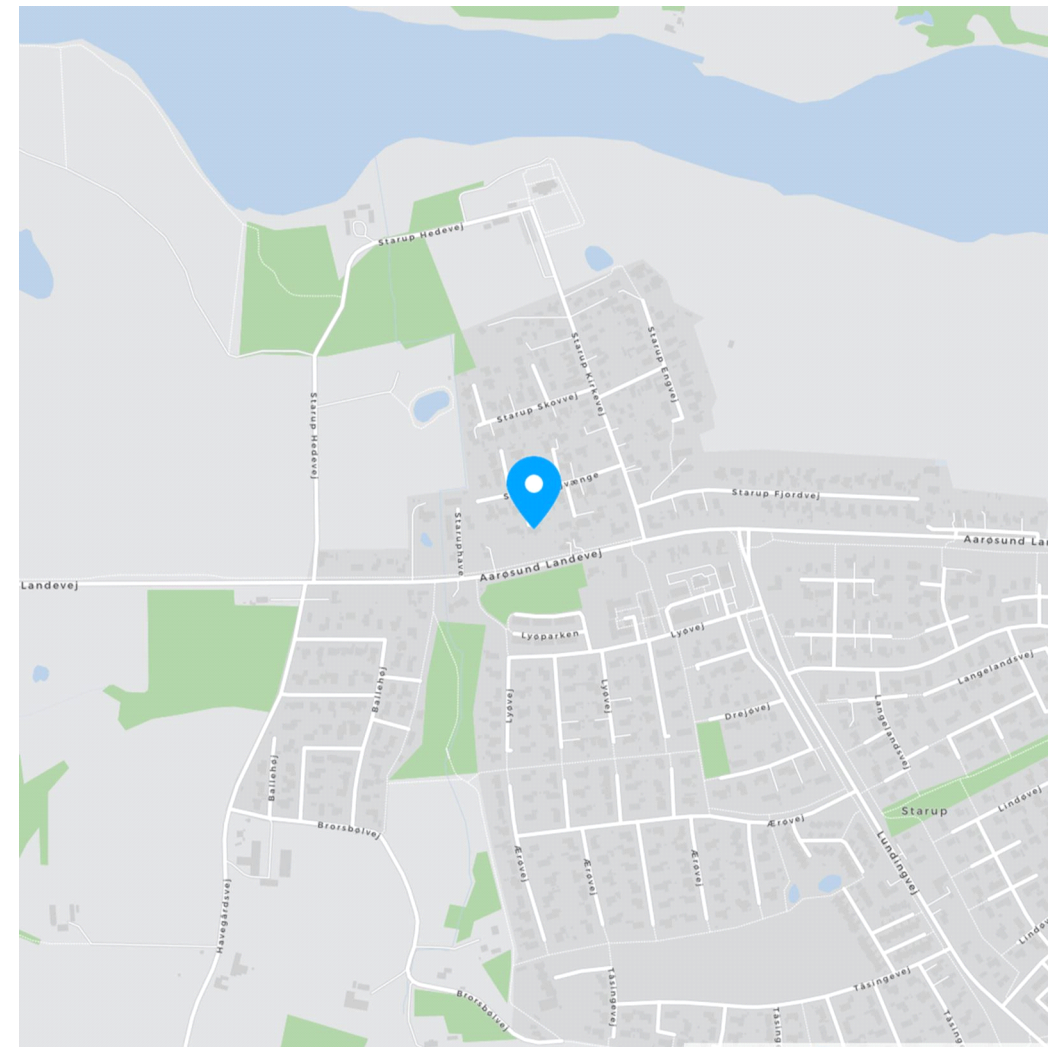
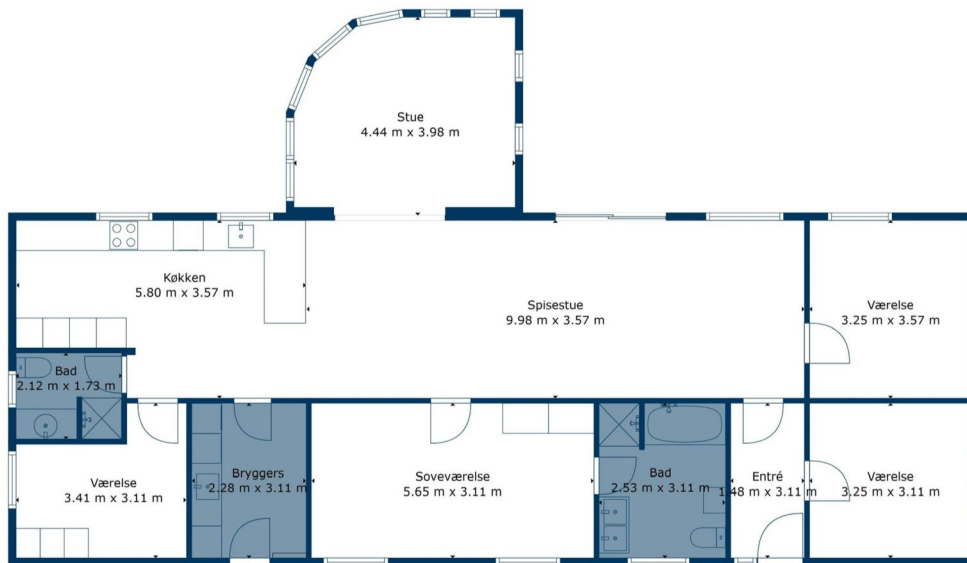
Dato: 07.10.2025



Adresse: Starup Højvænge 9A, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 726822
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 07.10.2025





Adresse: Starup Højvænge 9A, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 726822
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 07.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	515 Vandling, Starup
BFE-nr.:	5176498
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.654.000 kr.
Grundværdi:	746.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.323.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	599.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.524 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	20 m ²
Garage:	41 m ²
Carport:	13 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 2021-2033

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

Lokalplan: Boligområde Starup Kirkevej

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 - 001 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 01.04.1974 lbnr. 4592-41 Tillægstekst Dok om fællesantenneanalæg mv AKT 41_VAN_A133

Nr. 2 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 side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Starup Højvænge 9A, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 726822
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 07.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsia 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.: 19.200 Forbrug: 541,60 m3
Udgiften er beregnet i år: 2024
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 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.

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: Starup Højvænge 9A, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 726822
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 07.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.748	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	7.610	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.122
Husforsikring	kr.	6.088	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	3.555	I alt	kr.	2.219.172
Rottebekæmpelse	kr.	103			
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

24.106

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.677 md./ 140.127 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.377 md./ 112.522 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: 07.10.2025
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: Starup Højvænge 9A, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 726822
Ejerudgift/md.: kr. 2.009

Dato: 07.10.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Medfølger:

- Køleskab
- Fryser
- Komfur
- Ovn
- Kogeplader
- Opvaskemaskine
- Mikrobølgeovn

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.