



REAL

Aarøsund Landevej 166, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	88
Kontantpris	895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.553	Grund m2	1.033
Byggear	1960	Energimærke	E

Sagsnr. **7261133**

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 166, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 7261133
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Aarøsund Landevej 166 – en hyggelig og veludnyttet bolig, hvor hver kvadratmeter arbejder for dig. Her får du en god og funktionel planløsning, en fin kælder samt skønne udemiljøer og gode udhus- og værkstedsfaciliteter på en rummelig grund tæt på natur og Aarøsund.

Indenfor træder du ind i en entré med adgang til køkkenet og videre til den lyse stue. Her er god plads til både spisebord og sofa, og ønsker du et moderne køkken-almrum, er der oplagte muligheder for at åbne op. Fra stuen er der direkte udgang til en dejlig terrasse, hvor du kan nyde morgensolen, en kop kaffe eller rolige stunder i det fri. I stueplan findes desuden et værelse og et badeværelse, mens førstesalen rummer yderligere to gode værelser.

Kælderen nås via få trappetrin og fremstår i en pæn og brugbar stand med plads til vask, opbevaring og hobby. Her er det også muligt at etablere et ekstra badeværelse, hvis man ønsker det – en klar fordel for familien eller når der kommer gæster. Den fine planløsning, kælder og de ekstra disponible m² gør boligen oplagt både som helårsbolig og som en potent udlejningscase – eksempelvis til pendler, studerende, single eller par, der ønsker ro og nærhed til både Haderslev og naturen.

Udendørs får du en 1.033 m² grund med en rigtig fin have, som giver både luft og privatliv omkring huset. Her er gode rammer til både leg, afslapning, drivhus, køkkenhave eller bare at nyde sommerdagene. Derudover får du både en charmerende garage og et rigtig godt værksted, hvor du kan åbne op og få ekstra plads til projekter, håndværk eller opbevaring.

Når du bosætter dig her, bliver du samtidig en del af det stærke lokalsamfund i Starup – et område kendt for sin imødekommende atmosfære, aktive foreningsliv, trygge omgivelser og smuk natur. Her er både skole, idrætsfaciliteter og kort afstand til både Aarøsund og Haderslev by.

Alt i alt en veludnyttet bolig med dejlig have, gode værkstedsfaciliteter og masser af muligheder – hvad enten du vil flytte ind selv eller ser en god udlejningsmulighed i et

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: Aarøsund Landevej 166, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 7261133
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 04.12.2025



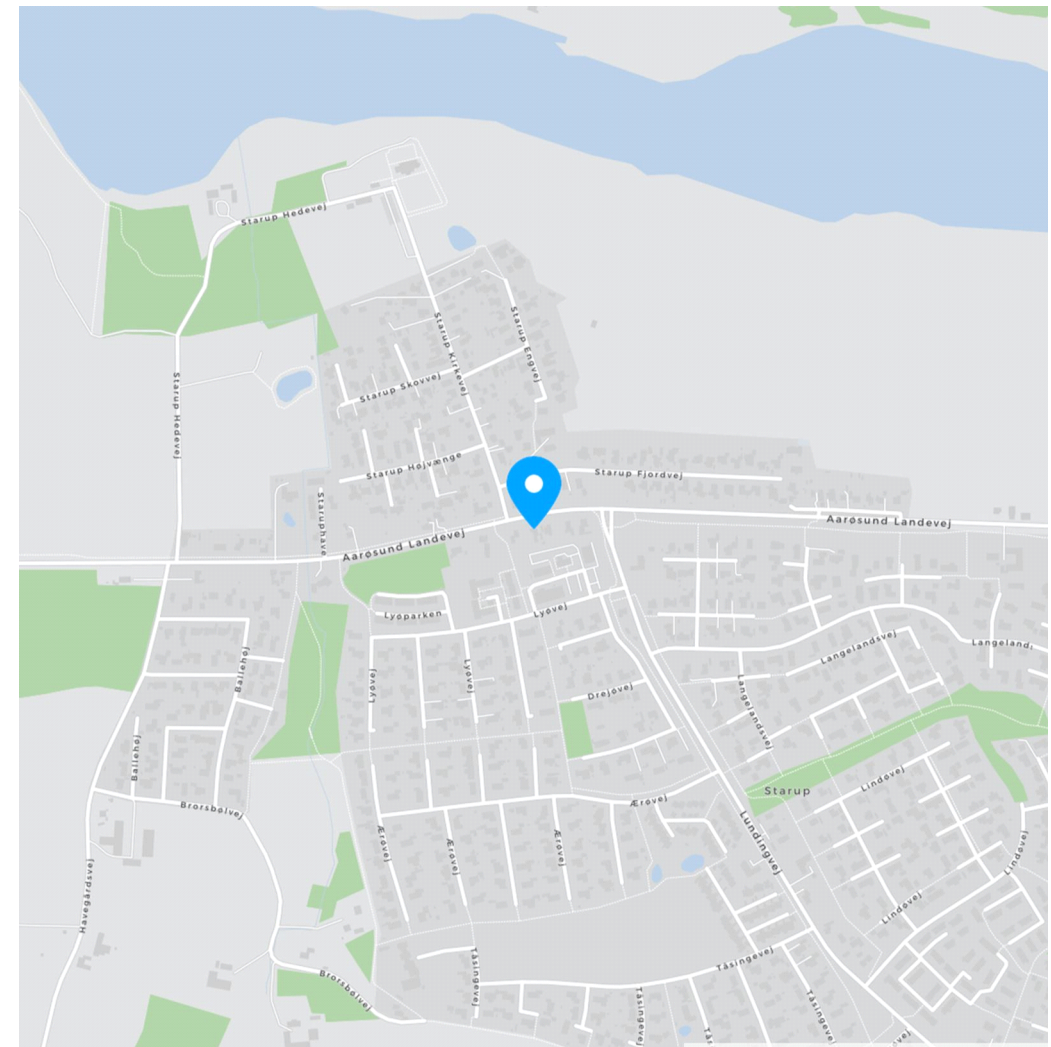
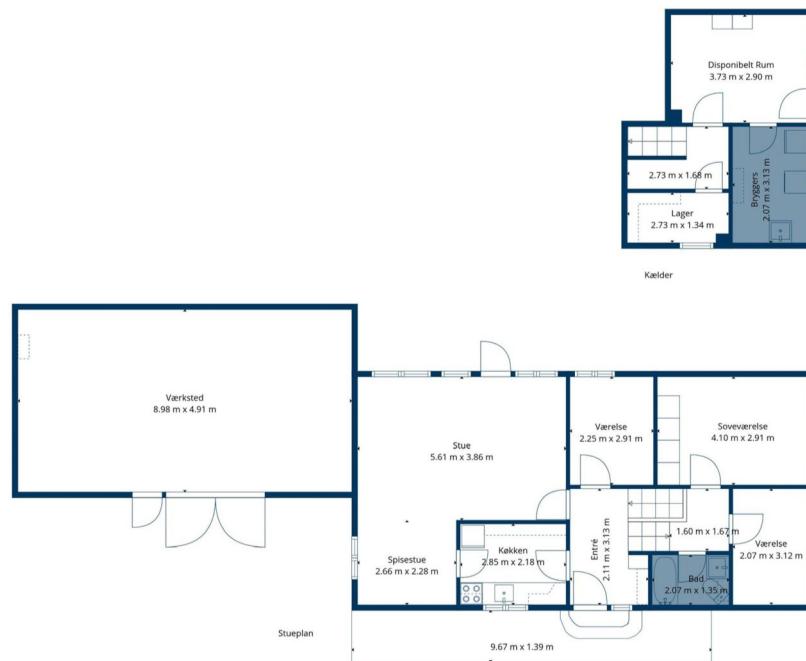
Adresse: Aarøsund Landevej 166, 6100 Haderslev

Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 7261133

Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 04.12.2025





Adresse: Aarø Sund Landevej 166, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 7261133
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	325 Vandling, Starup
BFE-nr.:	5176322
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.050.000 kr.
Grundværdi:	505.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	840.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	404.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.033 m ²
- heraf vej	36 m ²
Boligareal i alt:	88 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	36 m ²
Garage:	45 m ²
Garage:	18 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: Centerområde i Starup

https://dokument.plandata.dk/20_1005696_APPROVED_1216890506616.pdf

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

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

Spildevandsplan:

Kloakopland - 002-10 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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. 19.08.1959 lbnr. 917432-41 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 05.04.1994 lbnr. 0001329541 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, se matr 5 AKT 41_VAN_5 -
Nr. 3 lyst d. 26.08.2005 lbnr. 24090-41 Tillægstekst Lokalplan nr 14.91.1-1 Akt ved matr 148

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køleskab
Emhætte
Komfur

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Aarø Sund Landevej 166, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 7261133
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 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.



Adresse: Aarø Sund Landevej 166, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 7261133
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.284	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	5.131	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	2.868	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	3.390	I alt	kr.	909.003
Rottebekæmpelse	kr.	83			
Jordflytning	kr.	2			
Leje af fjernvarmeunit	kr.	2.880	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		18.638			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.774 md./ 57.289 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.835 md./ 46.026 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: 02.12.2025
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 166, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 7261133
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

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

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