



REAL

Aastrupvej 41A, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	337
Kontantpris	4.995.000	Værelser	11
Ejerudgift	3.445	Grund m2	1.679
Byggear/ombygget	1898/1978	Energimærke	D

Sagsnr. **726975**

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: Aastrupvej 41A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726975
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Vi har nu fornøjelsen af at udbyde denne enestående herskabsvilla med en særdeles central beliggenhed på den mest historiske vej i Haderslev. "Bakkely" er opført af den tyske ritmester Von Massow og står som et fremragende eksempel på den europæiske byggestil, der prægede perioden omkring århundredeskiftet.

Med hele 337 kvadratmeter boligareal er der masser af plads at boltre sig på, og planløsningen byder på stor fleksibilitet. Indendørs mødes man af en atmosfære præget af stuklofter, rosetter, originale radiatorbeklædninger og imponerende proportioner. Tre af rummene i stueplan er i dag indrettet som værelser, hvilket giver god plads til både børnefamilien, hjemmekontor eller gæsteafdeling. De originale Pitch Pine gulve pryder størstedelen af stueetagen, dog erstattet af Dinesen-gulve i de to østlige rum. Derudover findes en dejlig havestue med udsigt til haven, perfekt til afslapning i de sene aftentimer. I stueplan er der desuden et gæstetoilet – praktisk placeret og diskret integreret i husets indretning.

Køkkenet er moderne og funktionelt med en stil, der harmonerer med husets oprindelige udtryk. I forlængelse heraf ligger et praktisk bryggers. Den rummelige hall med høj loftshøjde fører op til førstesalen via en bred trappe. Her findes to værelser mod vest, der deler et badeværelse og derved udgør en oplagt børne- eller teenageafdeling. Forældresoveværelset har udgang til en sydvendt altan, stort walk-in closet samt eget badeværelse med dobbeltvask og separat bruseniche.

I 2002 blev taget skiftet, og her valgte man at gå kompromisløst til værks. Der blev specialfremstillet ædelengoberede falstagsten i Tyskland, og for at kunne producere netop disse sten måtte man opfinde en ny støbeform. Kælderen rummer to disponible rum, hvoraf det ene aktuelt er indrettet som vinkælder. Grunden strækker sig over 1.679 kvadratmeter og er fuldstændig privat. Den er anlagt med gamle træer og buske, der skaber en stemningsfuld ramme om en hyggelig terrasse, hvor man kan nyde sommerdagene i ro og fred. Der er samtidig masser af plads for børnene at lege og boltre sig på i trygge omgivelser. På ejendommens nordside ligger en garagebygning med plads til to biler, opført i 2010.

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: Aastrupvej 41A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726975
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 31.01.2026





Adresse: Aastrupvej 41A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726975
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	925 Haderslev
BFE-nr.:	5761079
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1898/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.552.000 kr.
Grundværdi:	1.369.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.841.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.095.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.679 m ²
- heraf vej	261 m ²
Boligareal i alt:	337 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	131 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	39 m ²
Garage:	47 m ²
Carport:	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_1738315448396.pdf

Lokalplan: Bevarende lokalplan for Aastrupvej vest og Marielyst

https://dokument.plandata.dk/20_10053934_1606914962275.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - 175-1af - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Kloakopland - 172-2 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Kloakopland - 175-1ab - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Kloakopland - 175-1ae - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Forslag:

Kloakopland - 175-1 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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

Kulturstyrelsen: Ejendommen er fredet / erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 5.

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.11.1952 lbnr. 5646-41 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 25.08.1960 lbnr. 6785-41 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
Nr. 3 lyst d. 18.05.1993 lbnr. 6106-41 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Fortrin
Nr. 4 lyst d. 03.02.1999 lbnr. 3291-41 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, færdselsret mv.
Nr. 5 lyst d. 15.03.2000 lbnr. 3862-41 Tillægstekst Bevaringsdeklaration, om resp. dok.

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: Aastrupvej 41A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726975
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring A/S
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.: 29.788 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2019
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D.

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 forurenet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.



Adresse: Aastrupvej 41A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726975
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.492	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	13.909	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.500
Husforsikring	kr.	9.260	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	3.555	I alt	kr.	5.039.350
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.		
Rottebekæmpelse	kr.	118			

Ejerudgift i alt 1 år 41.336

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.810 md./ 321.714 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.671 md./ 260.051 år v/25,50%
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: 31.01.2026
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: Aastrupvej 41A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726975
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 31.01.2026

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/5% Obligationslån	Obligationslån	2.754.067	2.754.067	2.802.367	DKK	5	209.946	26,00	5,45			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab mrk. Samsung
Fryser mrk. Samsung
Emhætte
Ovn mrk. Blomberg
Kogeplader mrk. Thermex
Opvaskemaskine mrk. Grundig
Vaskemaskine mrk. Blomberg
Tørretumbler mrk. Blomberg

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

“DANMARKS BEDSTE EJENDOMSMÆGLER PÅ DE SOCIALE MEDIER 2024 & 2025”

Kåret af mæglerakademiet



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.