



REAL

Ahornvej 15, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	134
Kontantpris	2.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.814	Grund m2	833
Byggear/ombygget	1954/1975	Energimærke	C

Sagsnr. **726575**

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: Ahornvej 15, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 726575
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 25.07.2025



Beskrivelse:

Vi har fornøjelsen af at byde velkommen på Ahornvej 15. Ejendommen fra 1954 har gennemgået en omfattende og smagfuld renovering. Huset fremstår fuldstændig indflytningsklar, hvor moderne komfort smelter sammen med husets oprindelige charme og detaljer.

Fra entréen træder man ind i et lyst og rummeligt køkken-alrum. Køkkenet er stilrent og velindrettet med masser af skabsplads og bordplads. Dobbeltdele åbner op til spise-stuen, hvor et stort spisebord kan samle familie og venner til hyggelige middage. Herfra ledes man videre ned i den charmerende stue med pejs, der skaber en varm og indbydende atmosfære. Store vinduespartier sørger for et skønt lysindfald, og fra stuen er der direkte udgang til en skøn overdækket terrasse, hvor man kan nyde udsigten over de naturskønne omgivelser.

Stueplanen byder derudover på tre fine værelser, der alle har en god størrelse og mange anvendelsesmuligheder. Et gæstetoilet findes også her, og der er mulighed for at genetablere et badeværelse, hvis behovet opstår.

Kælderen på 40 kvadratmeter byder på to store disponible rum, der kan benyttes til hobby, opbevaring eller noget helt tredje. Derudover rummer kælderen et badeværelse samt et mindre disponibelt rum, anvendt til viktualierum.

I 2008 blev der opført en imponerende dobbeltgarage på hele 34 kvadratmeter, hvor der er plads til to biler. Derudover er den tidligere garage blevet omdannet til et rummeligt og funktionelt værksted på 20 kvadratmeter.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme og har desuden et effektivt solcelleanlæg på 4,29 kW, hvilket sikrer en energieffektiv og økonomisk opvarmning.

Grunden på 833 kvadratmeter og kombinerer det bedste fra byen og naturen. Haven fremstår som en privat oase med masser af plads til leg, afslapning og udeliv. Området er særdeles børnevenligt med kort afstand til både skoler, daginstitutioner og naturskønne områder, som Bøgehoved Skov og golfbanen.

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: Ahornvej 15, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 726575
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 25.07.2025



Adresse: Ahornvej 15, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 726575
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 25.07.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ahornvej 15, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 726575
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 25.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	3085 Haderslev
BFE-nr.:	5763247
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1954/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.648.000 kr.
Grundværdi:	707.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.318.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	565.600 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	833 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	134 m ²
Kælderareal:	40 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	134 m ²
Andre bygninger:	63 m ²
- heraf Garage	34 m ²
- heraf Carport	20 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 - 107

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

Olietank: To som er afblændet

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:

Nr. 1 lyst d. 12.10.1948 lbnr. 3429-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, se matr nr 2597 AKT 41_HAD_2597_2 -

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: Ahornvej 15, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 726575
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 25.07.2025

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 19.200 Forbrug: 22,27 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Solceller + Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser et årligt varmemeforbrug på 10.625 kr.

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 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.

Brændeovn produceret efter d. 1 januar 2003

Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen.



Adresse: Ahornvej 15, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 726575
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 25.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.724	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	7.183	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Husforsikring	kr.	4.418	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	3.390	I alt	kr.	2.724.658
Rottebekæmpelse	kr.	50	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		21.766			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.845 md./ 178.138 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.772 md./ 141.264 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: 25.07.2025
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: Ahornvej 15, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 726575
Ejerudgift/md.: kr. 1.814

Dato: 25.07.2025

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 (Liebherr, rustfri stål)
- Fryser (Liebherr, rustfri stål)
- Emhætte
- Ovn (AEG dampovn)
- Kogeplader (Voss, induktion)
- Opvaskemaskine (Miele)

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.