



REAL

Aastrupvej 61, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	288
Kontantpris	6.495.000	Værelser	8
Ejerudgift	3.590	Grund m2	1.411
Byggear	1914	Energimærke	C

Sagsnr. **726890**

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 61, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 726890
Ejerudgift/md.: kr. 3.590

Dato: 11.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til en sjælden perle midt i Haderslev – en herskabelig villa tegnet af den anerkendte arkitekt Albin Walther og opført i 1913. Her forenes slesvigsk hjemstavnsstil med palæets majestætiske udtryk i en ejendom, der emmer af klasse, karakter og kvalitet. En ejendom, som sjældent kommer til salg – og som endnu sjældnere forlader hukommelsen igen.

Fra 2012 til 2017 er huset nænsomt og kompromisløst renoveret med respekt for det oprindelige udtryk og med moderne komfort i højsædet. Resultatet er et hjem i absolut særklasse.

Allerede ved ankomst mærker man, at man er på vej ind i noget særligt. Den store entré sætter tonen med højt til loftet og smukke detaljer, som fortsætter gennem hele stueetagen. Her ligger tre stuer en suite med originale detaljer, smukt sildebensparket og naturligt lys fra alle sider. En charmerende udestue trækker haven helt ind i hjemmet – perfekt til både morgenkaffen og de sene sommeraftener.

Køkkenet er hjemmets naturlige samlingspunkt – rummeligt, veludstyret og med adgang til viktualierum. Her er der tænkt over både æstetik og funktion. Gulvene er nyanlagte i smuk terrazzo, og som i resten af stueetagen, er her selvfølgelig gulvarme.

På førstesalen findes fire store og lyse værelser. Det ene med walk-in-closet og sit eget elegante badeværelse. Her er også et ekstra badeværelse – ideelt til børn eller gæster. De originale radiatorer er nænsomt bevaret og bidrager til et autentisk og varmt udtryk.

Anden sal fungerer i dag som loftsrums, men fremstår i en stand, hvor det vil være oplagt at indrette en stor stue, kontor eller atelier. RealMæglerne kan ikke garantere godkendelse til beboelse, men mulighederne er mange.

Kælderen byder på endnu et generøst disponibelt rum, en klassisk vinkælder samt et stort bryggers med egen indgang – alt sammen med gulvvarme og terrazzo.

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 61, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 726890
Ejerudgift/md.: kr. 3.590

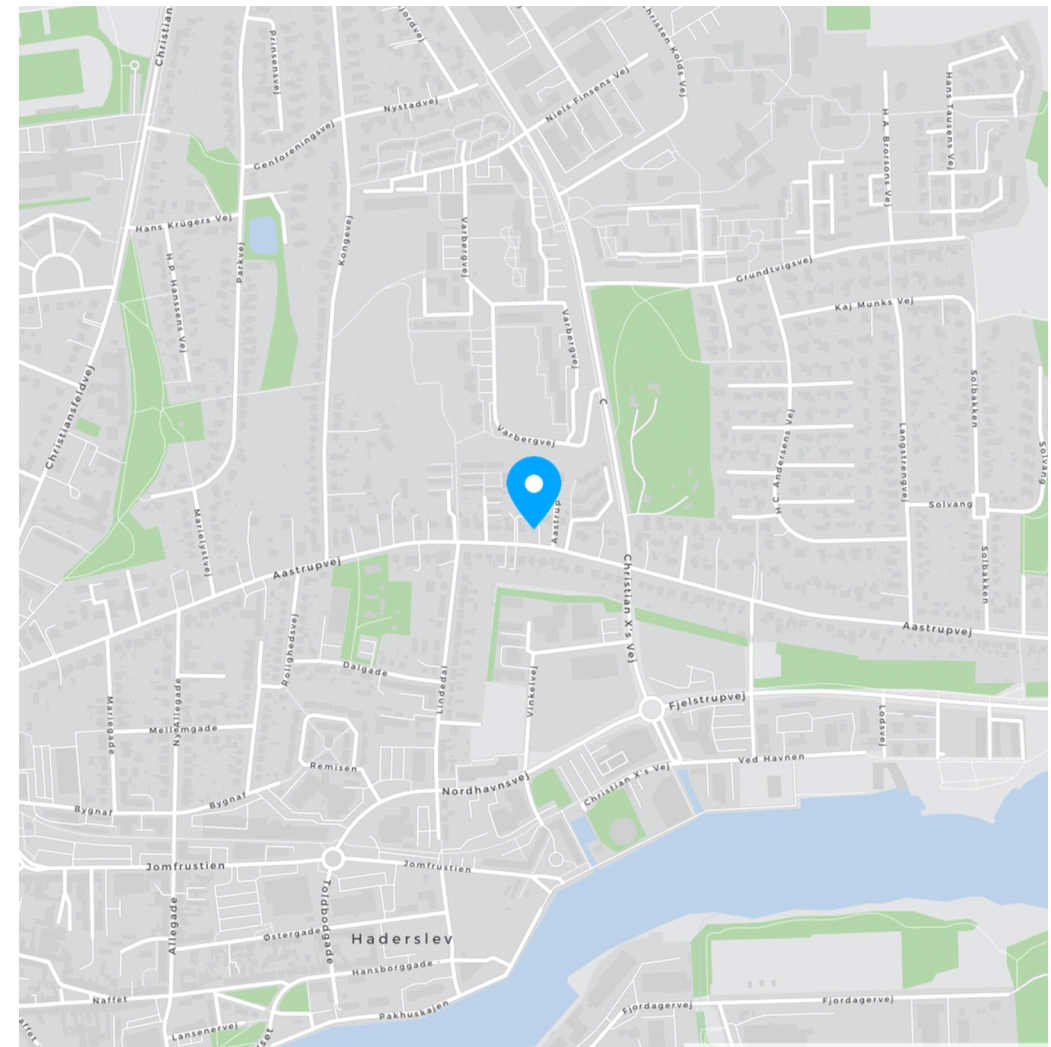
Dato: 11.12.2025



Adresse: Aastrupvej 61, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 726890
Ejerudgift/md.: kr. 3.590

Dato: 11.12.2025





Adresse: Aastrupvej 61, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 726890
Ejerudgift/md.: kr. 3.590

Dato: 11.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	1257 Haderslev
BFE-nr.:	5761412
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælles
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1914

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.495.000 kr.
Grundværdi:	1.438.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.796.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.150.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.411 m ²
Boligareal i alt:	288 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	70 m ²
Garage:	24 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_1751024387828.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 - 169-1 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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

Kulturstyrelsen: Bevaringsværdi 5

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.10.1938 lbnr. 914722-41 Tillægstekst Dok om vej mv, Om resp se akt
Nr. 2 lyst d. 02.01.1961 lbnr. 914723-41 Tillægstekst Dok om fjernvarme/ anlæg mv, Om resp se akt

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 61, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 726890
Ejerudgift/md.: kr. 3.590

Dato: 11.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
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.: 36.700 Forbrug: 43,23 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller 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 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.

Brændeovnens/pejseindsatsens produktionsår er efter 1. januar 2023:

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



Adresse: Aastrupvej 61, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 726890
Ejerudgift/md.: kr. 3.590

Dato: 11.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.260	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	14.610	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.808
Husforsikring	kr.	10.159	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Renovation	kr.	3.390			
Rottebekæmpelse	kr.	57	I alt	kr.	6.554.658
Jordflytning	kr.	2			
Skorstensfejning	kr.	600	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 43.078

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.904 md./ 418.847 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.753 md./ 333.033 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: 10.12.2025
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: Aastrupvej 61, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 726890
Ejerudgift/md.: kr. 3.590

Dato: 11.12.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

- Tilbehør:**
Medfølger:
- Køleskab (Siemens, 2011)
 - Emhætte (Falmecc, 2011)
 - Ovn (Siemens,2024)
 - Kogeplader (Bosch, 2011)
 - Opvaskemaskine (Electrolux/Ikea, 2018)
 - Vaskemaskine (Miele)
 - Tørretumbler (Miele)
 - Kombi/Mikrobølgeovn (Siemens, 2011)
 - Vinkøleskab (Casa, 2013)
 - Kaffemaskine (Miele, 2011), (Mælkedispenser magler)

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.