



**REAL**

## Simmerstedvej 73, 6100 Haderslev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>175</b>
Kontant	<b>3.450.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.077</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>919</b>
Byggeår/ombygget	<b>1952/2022</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **7261248**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

/ / Tlf. +45 70707874 / [www.realmaeglerne.dk/6100](http://www.realmaeglerne.dk/6100)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Simmerstedvej 73, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 7261248  
Ejerudgift/md.: kr. 2.077

Dato: 27.04.2026



### **SMUKT RENOVERET VILLA MED MODERNE TILBYGNING OG MASSER AF PLADS**

På Simmerstedvej 73 finder du en villa, hvor alt det tunge arbejde er gjort – og hvor både stil, komfort og funktionalitet går hånd i hånd. Huset er oprindeligt opført i 1952, men har siden gennemgået en omfattende modernisering, herunder en fantastisk flot tilbygning fra 2022, som binder huset smukt sammen og giver en perfekt ramme for familielivet.

Her er der virkelig kælet for detaljerne, og samtidig er renoveringen udført med respekt for husets oprindelige sjæl og arkitektur. Resultatet er en bolig, hvor klassiske træk og moderne løsninger går hånd i hånd på smukkeste vis.

Boligen byder på hele 175 m<sup>2</sup> fordelt på to plan samt en særdeles pæn og brugbar kælder på 81 m<sup>2</sup>. Hjertet i huset er det store køkken-alrum fra HTH, som smelter sammen med stuen i et lyst og åbent plan – naturligvis med gulvvarme under fødderne. Herfra er der direkte udgang til den hyggelige have, hvor du finder en støbt terrasse, der vender helt rigtigt i forhold til solen, så du kan nyde de lange sommeraftener i private og rolige omgivelser.

Huset rummer fire gode værelser – tre børneværelser og en forældreafdeling med egen altan og masser af lysindfald. Hertil kommer både et lækkert badeværelse og et separat gæstetoilet, begge fra 2021 og udført i lækre, tidløse materialer. Alt det praktiske er tænkt igennem med gulvvarme i køkken-alrum, stue, badeværelse, toilet og soveværelse. Vinduer og døre er udskiftet i 2021 og 2022, el-installationerne er udført i 2022, og facaderne er omfugtet i 2021. Huset opvarmes med fjernvarme og fremstår generelt i en høj og gennemført standard.

Kælderen er i en usædvanlig flot stand og rummer mange anvendelsesmuligheder – her kan du indrette både opbevaring, værksted, vaskerum eller et hyggeligt hobbyrum. Standen er langt over det sædvanlige, og det er tydeligt, at alt er udført med omtanke og kvalitet.

#### 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: Simmerstedvej 73, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 7261248  
Ejerudgift/md.: kr. 2.077

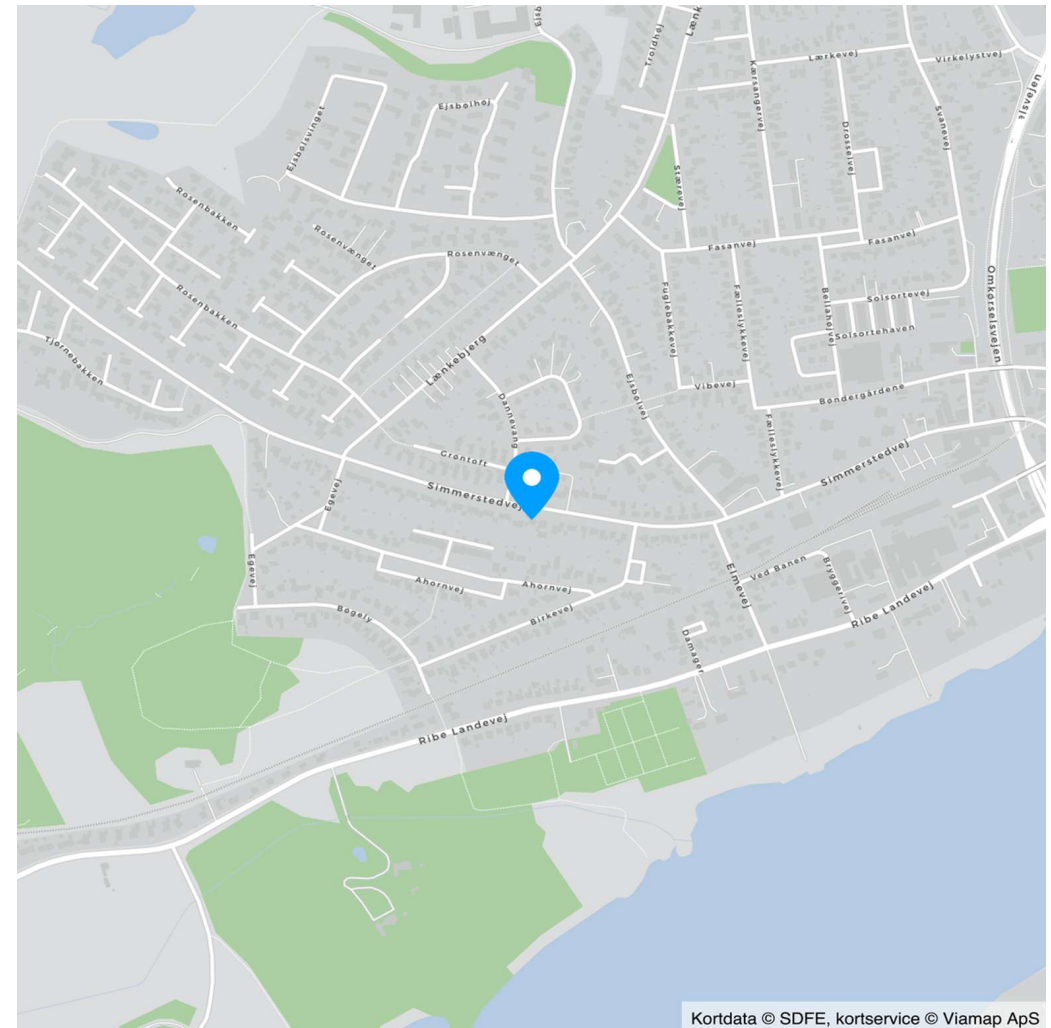
Dato: 27.04.2026



Adresse: Simmerstedvej 73, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 7261248  
Ejerudgift/md.: kr. 2.077

Dato: 27.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Simmerstedvej 73, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 7261248  
Ejerudgift/md.: kr. 2.077

Dato: 27.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 2635 Haderslev  
BFE-nr.: 5762793  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1952/2022

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.629.000  
Grundværdi: 637.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.303.200  
Grundlag for grundskyld: 509.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 919 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 175 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 81 m<sup>2</sup>  
Garage: 26 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 10.12.BO.01 - Boligområde Lænkebjerg

**Anvendelsesbegrænsninger**

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)  
[https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader\\_endelig-udgave.pdf](https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf)

Spildevandsplan: Kloakopland - 108-13aa - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Kloakopland - 107 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Tilbehør:

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

Køleskab (Liebherr, 2022), Fryser (Bauknecht, 2022), Emhætte (Bora, 2022, I kogepladen ), Ovn (2022, Bauknecht), Kogeplade (Bora, 2022), Opvaskemaskine (Siemens, 2024), Kombiovn (Bauknecht, 2022)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Simmerstedvej 73, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 7261248  
Ejerudgift/md.: kr. 2.077

Dato: 27.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.300                      Forbrug: 28 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser et årligt varmekonsum på 16.677 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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Simmerstedvej 73, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 7261248  
Ejerudgift/md.: kr. 2.077

Dato: 27.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.646	Kontantpris	kr.	3.450.000
Grundskyld	kr.	6.472	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.550
Jordflytning	kr.	3	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	89	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Husforsikring ansl.	kr.	7.929	I alt	kr.	3.490.050
Renovation	kr.	3.785			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.924			

#### 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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.762 md. / 225.149 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.914 md. / 178.973 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Simmerstedvej 73, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 7261248  
Ejerudgift/md.: kr. 2.077

Dato: 27.04.2026

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:

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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.

**Vedr. Fjernvarme og abonnement hertil**

Sælger har indtrådt i en abonnements-aftale med Haderslev Fjernvarme vedr. varmeveksleren der er installeret på ejendommen.

Beløbet herfor er angivet i salgsoptillingens ejerudgifter.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 & Christiansfeld - 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.