



REAL

Diernæs Strandby 64, 6100 Haderslev

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	62
Kontant	1.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.277	Grund m ²	678
Byggear/ombygget	1962/2002		

Sagsnr. **7261262**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

/ / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Diernæs Strandby 64, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 7261262
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 22.04.2026



Her får I et virkelig velholdt og charmerende sommerhus, hvor man med det samme mærker, at der er passeret godt på tingene. Ejendommen fremstår indbydende både ude og inde og har ikke været anvendt til udlejning, hvilket tydeligt afspejler sig i den flotte stand og den gode atmosfære.

Beliggenheden er helt i top – her bor man tæt på vandet i et dejligt og roligt område, hvor man virkelig kan koble af og nyde fritiden. Kombinationen af den korte afstand til vandet og de hyggelige omgivelser gør det her til et sted, man har lyst til at vende tilbage til igen og igen.

Sommerhuset rummer 62 veludnyttede kvadratmeter med en hyggelig indretning, hvor køkken og opholdsrum ligger i naturlig forbindelse med hinanden. Her er et dejligt lysindfald og god plads til både afslapning og samvær. Derudover byder huset på to værelser samt et pænt badeværelse med gulvvarme – ligesom der også er gulvvarme i køkkenet, hvilket giver en ekstra komfort i hverdagen.

Opvarmningen sker via varmepumpe kombineret med pillebrændeovn fra 2014, som både er en praktisk og hyggelig løsning. Taget er fra 2023, så her er der allerede taget hånd om en væsentlig forbedring.

Grunden er på 678 m² og er nem at holde, samtidig med at der er gode muligheder for at nyde udelivet i rolige omgivelser.

Udover selve huset får man nogle rigtig gode og anvendelige bygninger. Her er både carport på i alt 45 m² samt et udhus på 9 m² – og ikke mindst et fedt bådhus, som giver ejendommen noget helt særligt og åbner op for masser af muligheder.

Alt i alt en rigtig fin fritidsbolig, hvor man kan overtage nøglerne og begynde at nyde livet fra dag ét – uden at skulle i gang med de store projekter

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: Diernæs Strandby 64, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 7261262
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

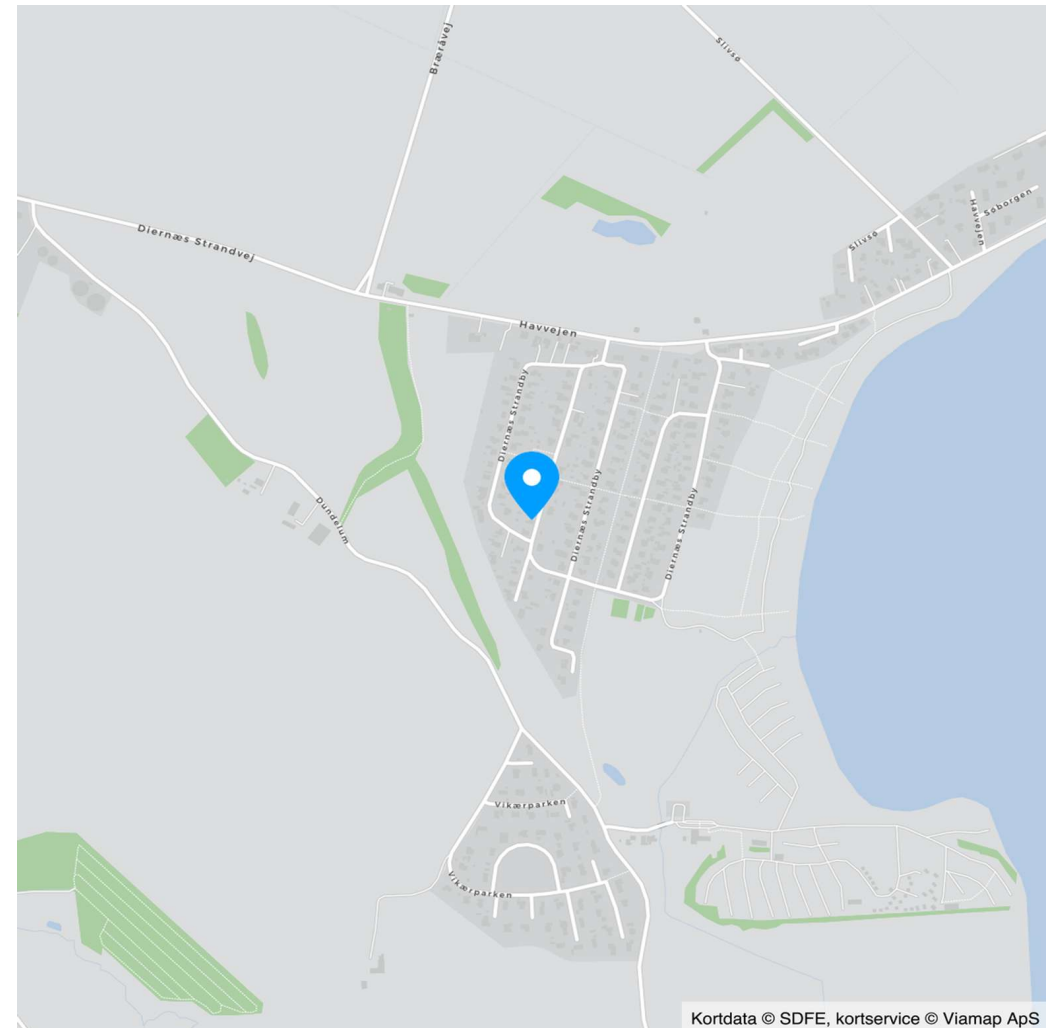
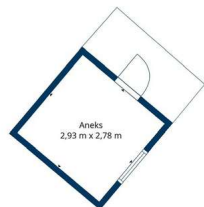
Dato: 22.04.2026



Adresse: Diernæs Strandby 64, 6100 Haderslev
 Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 7261262
 Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 22.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Diernæs Strandby 64, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 7261262
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 22.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 569 Sdr. Vilstrup, Vilstrup
BFE-nr.: 5178436
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1962/2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.031.000
Grundværdi: 381.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 824.800
Grundlag for grundskyld: 304.800

Arealer**

Grundareal: 678 m²
Boligareal i alt: 62 m²
Øvrige arealer:
Carport: 24 m²
Carport: 21 m²
Udhus: 9 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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 18.50.SO.02 - Sommerhusområde Diernæs Strandby

Anvendelsesbegrænsninger

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

Spildevandsplan: Kloakopland - 318-1 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

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

Tilbehør:

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

Køleskab, Køle/fryseskab, Emhætte, Komfur, Ovn, Kogeplade, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Mikrobølgeovn

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Diernæs Strandby 64, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 7261262
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 22.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
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:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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 salgsoptillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Diernæs Strandby 64, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 7261262
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 22.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.206	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	3.871	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Grudejerforening	kr.	350	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	3.945	Egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	87	I alt	kr.	1.420.250
Jordflytning	kr.	3			
Skorstensfejning	kr.	635			
Renovation	kr.	2.222			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	15.319			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.791 md. / 93.496 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.171 md. / 74.051 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: Diernæs Strandby 64, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 7261262
Ejerudgift/md.: kr. 1.277

Dato: 22.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Diernæs Sdr. Vilstrup Strandfor.

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Grundejerforening - fremtidig beskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes en brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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 & 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.