

Søren Jessensvej 8, 6094 Hejls

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**299**
Kontant	**2.995.000**	Værelser	**9**
Ejerudgift	**2.479**	Grund m^2	**6.120**
Byggeår/ombygget	**1940/2012**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **727154**

RealMæglerne Christiansfeld
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld / Tlf. +45 70707874 / www.realmaeglerne.dk/727

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

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: Søren Jessensvej 8, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 727154
Ejerudgift/md.: kr. 2.479

Dato: 17.11.2026



Unik bolig med to separate afdelinger, skovgrund og heste som nabo

Søren Jessensvej 8 i Hejls er en bolig, der skal opleves. På en imponerende grund på hele 6.120 m² får I en helt unik kombination af natur, plads og moderne komfort. En stor del af grunden består af skov med et rigt dyreliv, mens heste går som nærmeste nabo – her får man naturen helt tæt på.

Boligen rummer hele 299 m² og er opdelt i to sammenhængende dele, hvor kun en gipsvæg adskiller de to boliger. Den nyere del fra 2018 er fuldmuret og gennemtænkt indrettet med et flot køkken-alrum, badeværelse, en værelsesafdeling i stueplan samt en yderligere værelsesafdeling ovenpå. Her får man også en imponerende stue med loft til kip, der skaber en fantastisk rummelighed.

Hovedhuset fra 1940 er ligeledes renoveret i topniveau og byder på et flot køkken, en stor stue, forældreafdeling med eget badeværelse samt en værelsesafdeling på førstesalen med eget bad.

Med jordvarme og et stort fokus på energivenlighed får I samtidig en bolig, der kombinerer charme med moderne komfort. Uanset om drømmen er et stort familiehjem, plads til flere generationer eller bare masser af muligheder, så kan Søren Jessensvej 8 opfylde det hele.

Beliggende i et godt lokalsamfund i Hejls med kort afstand til hverdagens fornødenheder – her får I en helt særlig ejendom med naturen som nærmeste nabo.

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: Frederik Trans

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Søren Jessensvej 8, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 727154
Ejerudgift/md.: kr. 2.479

Dato: 17.11.2026







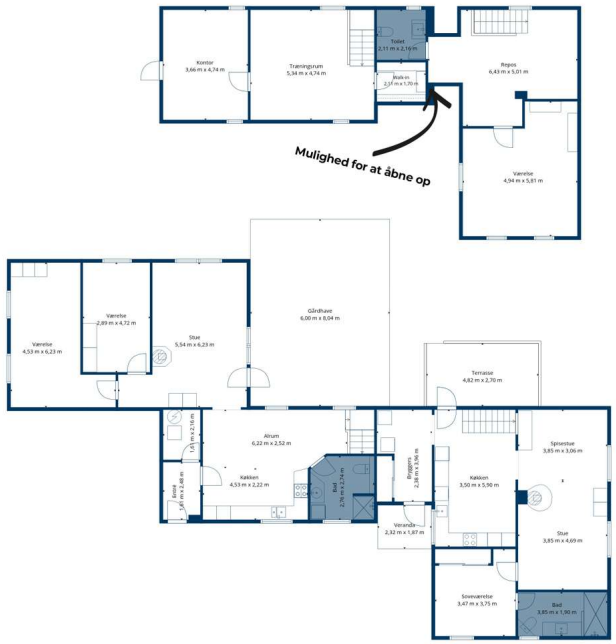

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

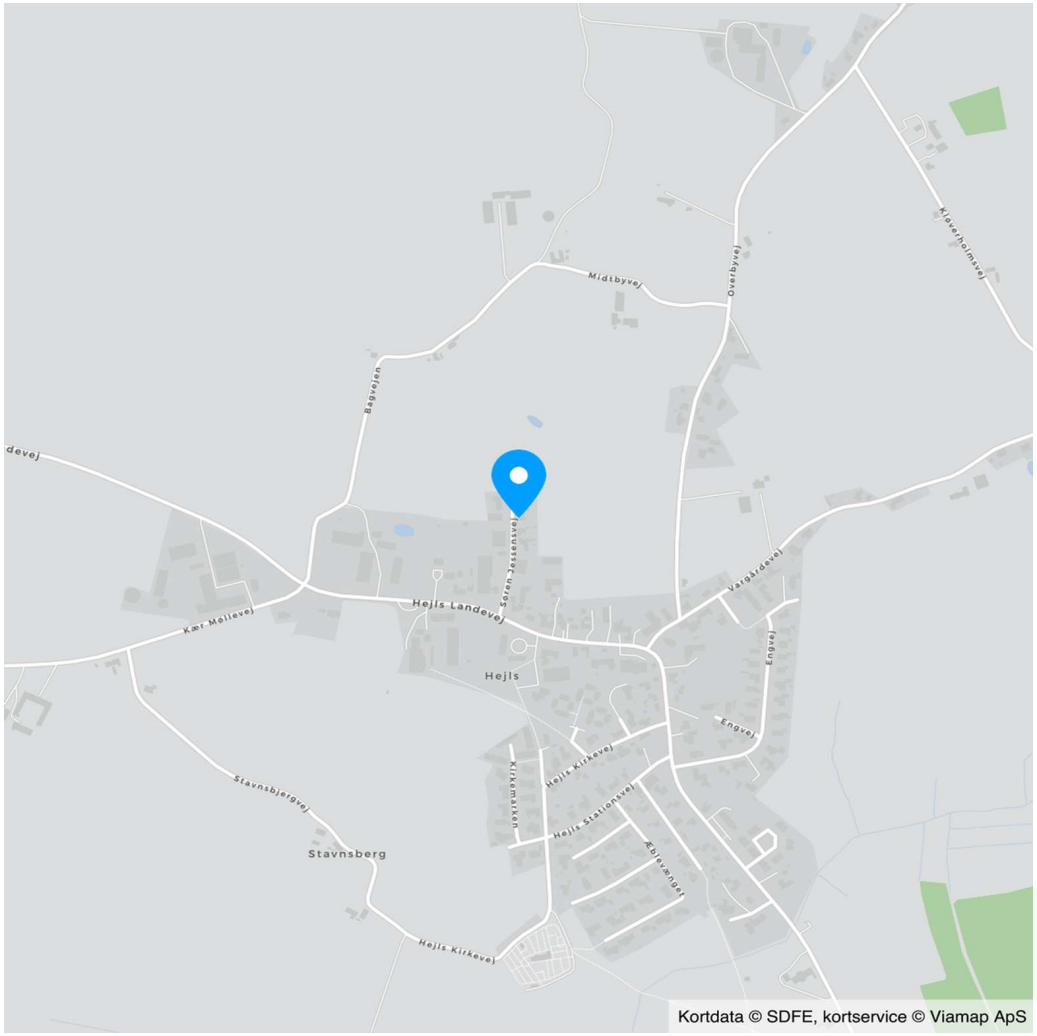
RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Søren Jessensvej 8, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 727154
Ejerudgift/md.: kr. 2.479

Dato: 17.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Søren Jessensvej 8, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 727154
Ejerudgift/md.: kr. 2.479

Dato: 17.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kolding
Matr.nr.:	37g Hejls By, Hejls
BFE-nr.:	5067076
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1940/2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.949.000
Grundværdi:	948.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.559.200
Grundlag for grundskyld:	758.400

Arealer**

Grundareal:	6.120 m^2
- heraf vej	131 m^2
Boligareal i alt:	299 m^2

Øvrige arealer:

** 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
- Nr. 1: 15.05.1873 - Dok om gangsti mv
- Nr. 2: 03.03.2006 - Lokalplan nr 4.128 og kommuneplantillæg nr 13. Vedr matr 1 A

Planer
Kommuneplan 1341-BE1 - Hejls
Lokalplan 4.128 - FOR LOKALBYEN HEJLS

Varmeplan: Teknisk Varmeplanskitse
Spildevandsplan: Afløb til offentligt kloaksystem
Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.
Kulturstyrelsen: Ejendommen er erklæret bevaringsværdig - Bevarings-værdi: 6
Olietank: Overjordisk (fjernet i 2003)

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

Køle/fryseskab, Emhætte, Komfur, Ovn, Kogeplade, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Søren Jessensvej 8, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 727154
Ejerudgift/md.: kr. 2.479

Dato: 17.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Policenummer: 118064208

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.200 Forbrug: 9.840 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Christiansfeld
CVR-nr. 43568507
Lindegade 34C / 6070 Christiansfeld
Tlf. +4570707874 / 6070@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/727

Adresse: Søren Jessensvej 8, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 727154
Ejerudgift/md.: kr. 2.479

Dato: 17.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.952
Grundskyld	kr.	8.418
Rottebekæmpelse	kr.	218
Skorstensfejer	kr.	1.090
Husforsikring	kr.	6.702
Renovation	kr.	5.370
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.750

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.171
Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	3.038.521

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.826 md. / 201.911 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.483 md. / 161.797 år v/26,42 %
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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Søren Jessensvej 8, 6094 Hejls
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 727154
Ejerudgift/md.: kr. 2.479

Dato: 17.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 1.594.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Brændeovn/pejseindsat
Køber gøres bekendt med, at der med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 7 er udstedt en bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom. I medfør af denne bekendtgørelse skal brændeovne og pejseindsatser produceret før 1. januar 2003 udskiftes eller nedlægges, såfremt der tinglyses skøde den 1. august 2021 eller senere. Der er dog visse undtagelser hertil. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk. Køber skal i forbindelse med tinglysning af skøde fra den 1. august 2021 oplyse, hvorvidt der er en brændeovn/pejseindsats i ejendommen eller ej. Hvis der er en brændeovn/pejseindsats, skal der herefter oplyses, om den er produceret før eller efter 1. januar 2003. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den, og indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Såfremt produktionsåret på brændeovnen ikke kendes, skal køber senest 6 måneder efter overtagelse af ejendommen indsende ansøgning med dokumentation til Miljøstyrelsen, således disse kan træffe afgørelse om produktionsåret. I forlængelse af ovenstående oplyser sælger efter bedste skøn, at fabrikationstidspunktet for den i ejendommen installerede brændeovn/pejseindsats er 2015. Køber accepterer ovenstående, og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.

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.

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

Plantegning
Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsopstilling i forbindelse med overvejelse af købet, ikke er målfast og alene er vejledende. Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom herpå og kan derfor ikke rette krav mod sælger eller ejendomsmægler i den henseende.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 & 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.