



REAL

Ny Erlevvej 6, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	211
Kontant	4.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.830	Grund m ²	780
Byggeår	1950	Energimærke	+ B

Sagsnr. **726917**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / 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: Ny Erlevvej 6, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726917
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 02.04.2026



Eksklusiv liebhaverejendom med spektakulær udsigt og glasarkitektur

Vi har nu fornøjelsen af at udbyde måske Haderslevs mest unikke ejendom i første række til Dammen, hvor sælger har skabt et absolut mesterværk. Det er en ejendom, som både arkitektonisk og materialemæssigt adskiller sig markant fra alt andet, man ser i området. Her er ikke gået på kompromis nogen steder – det her er ren kærlighed til detaljen, til kvaliteten og til beliggenheden.

Den oprindelige ejendom fra 1950 er i 2015 blevet udvidet med en imponerende glas-tilbygning på 82 m², hvilket bringer boligarealet op på hele 211 m² samt en særdeles anvendelig kælder på 82 m². Tilbygningen i glas skaber en spektakulær kontrast til den oprindelige byggestil og binder natur og arkitektur sammen på smukkeste vis. Her oplever man en bolig, der i den grad overrasker og imponerer – både inde og ude. Hele ejendommen er gennemført med kvalitetsmaterialer og opvarmes med moderne jordvarme, hvilket giver en både energieffektiv og komfortabel løsning. Der er gulvvarme i næsten alle rum – også i størstedelen af kælderen – hvilket gør huset varmt og behageligt året rundt. Man mærker tydeligt, at der er tænkt over hver en detalje og valgt løsninger, der holder – både funktionelt og æstetisk.

Du bydes velkommen i et smukt og indbydende vindfang, som leder videre til en lys og rummelig entré med god loftshøjde. Fra entréen tilgår du det store køkken-alrum, hvor glas-tilbygningen for alvor kommer til sin ret og giver en enestående følelse af at være ét med naturen. Rummet er intet mindre end spektakulært – et leverum i særklasse, hvor arkitektur og lys går op i en højere enhed. Her er der god plads til hele familien, til gæster, til fester og til hverdagsro. Store skydedøre giver mulighed for at åbne op til terrassen, så ude og inde smelter sammen.

I stueplan findes desuden et elegant og stilfuldt badeværelse samt et soveværelse. Førstesalen rummer endnu et badeværelse, et soveværelse og en flot repos med adgang til en unik afdeling med glasgulv. Heroppe finder du også en kæmpestor hems med et utal af anvendelsesmuligheder – hvad end det er til leg, kontor, opbevaring eller kreative projekter. Kælderen er noget helt særligt i sig selv. Den er blevet gravet ud og har derfor en fantastisk loftshøjde, hvilket giver en helt anden oplevelse end traditionelle kældre. Her finder du endnu et badeværelse samt flere disponible rum, der kan bruges til alt fra hjemmebiograf og hobbyrum til fitness eller vinkælder.

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: Ny Erlevvej 6, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726917
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

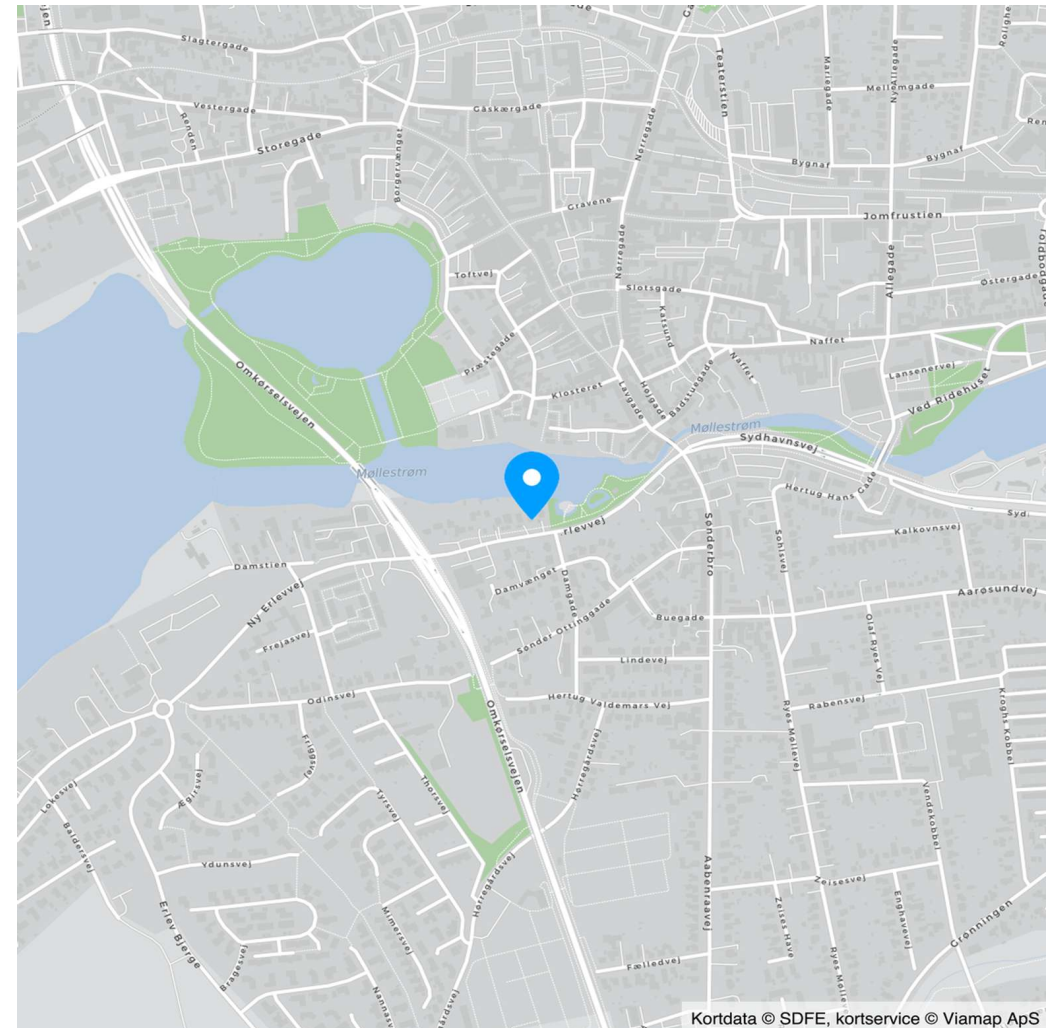
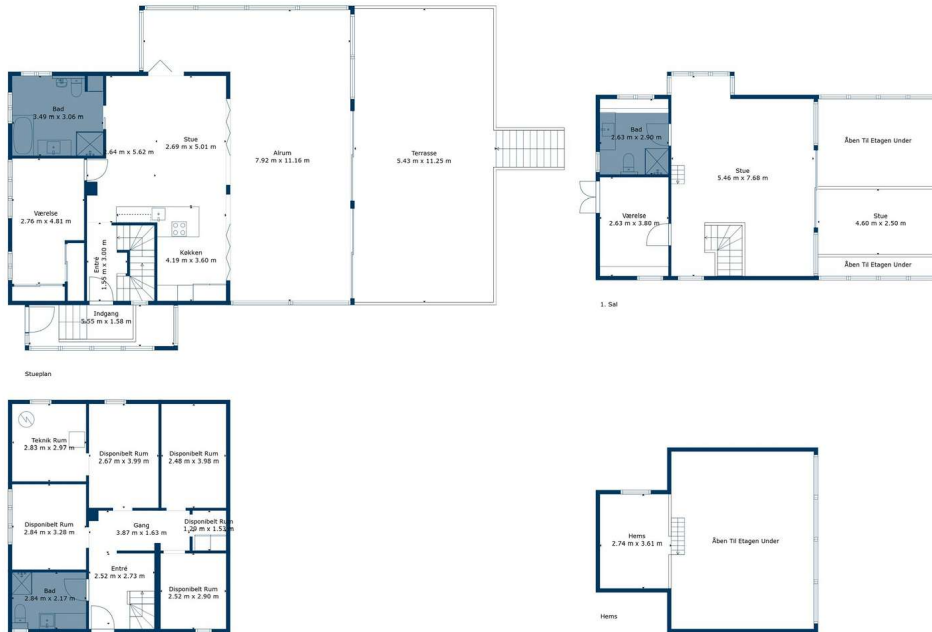
Dato: 02.04.2026



Adresse: Ny Erlevvej 6, 6100 Haderslev
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726917
 Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 02.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Ny Erlevvej 6, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726917
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 02.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 297 Sdr. Otting under Haderslev
BFE-nr.: 5764974
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.962.000
Grundværdi: 1.217.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.169.600
Grundlag for grundskyld: 973.600

Arealer**

Grundareal: 780 m²
Boligareal i alt: 211 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 82 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

- Nr. 1: 19.12.1912 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 26.09.1949 - Dok om gadebidrag mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt

Planer

Kommuneplan 10.11.BO.08 - Boligområde Aarøsundvej

Anvendelsesbegrænsninger

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)

Forsyningsform.:Fjernvarme

Spildevandsplan: Kloakopland - 0H1-1 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Siemes Fryser mrk. AtlasKøle/fryseskab mrk. Gorenje Emhætte mrk. FalmeckKomfurOvn mrk. SiemensKogepladerOpvaskemaskine Vaskemaskine mrk. BlombergTørretumbler mrk. BlombergKombiovn mrk. Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ny Erlevvej 6, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726917
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 02.04.2026

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: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbud-
det.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.600 Forbrug: 6.387 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 salgsoptillingens 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"

Energimærkning: Energimærke + B

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 salgsoptilling.

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 forurenede, 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.

Adresse: Ny Erlevvej 6, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726917
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 02.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.165	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	12.365	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	3.390	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	14.317
Rottebekæmpelse	kr.	84	I alt	kr.	5.041.167
Jordflytning	kr.	2	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.		
Husforsikring	kr.	1.956			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.962			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.302 md. / 327.626 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.704 md. / 260.452 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: 25.03.2026

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: Ny Erlevvej 6, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726917
Ejerudgift/md.: kr. 2.830

Dato: 02.04.2026

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:

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.