



REAL

Ahornvej 21, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	151
Kontantpris	3.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.029	Grund m2	711
Byggear	1951	Energimærke	C

Sagsnr. **7261148**

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: Ahornvej 21, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 7261148
Ejerudgift/md.: kr. 2.029

Dato: 19.12.2025



Beskrivelse:

På Ahornvej 21 får du et hjem, der skiller sig markant ud – både i stil, kvalitet og beliggenhed. Huset ligger højt og ugeneret i et attraktivt kvarter, hvor udsigten er noget af det første, der gør indtryk. Herfra kan du nyde de smukke kig ud over området, mens du bor i et hus, hvor stort set alt er gennemrenoveret med fokus på holdbarhed, komfort og godt håndværk. Fra 2007–2008 blev stort set alt skiftet – bortset fra selve murstenene og spærene – og i 2015–2016 fik huset et markant løft med etablering af nye kælderdisponible rum samt en hævet, solrig terrasse på ca. 42 m², der gør udearealet til et af husets helt store aktiver.

Huset rummer i dag 151 m² velindrettet bolig fordelt på stueplan og en flot, udnyttet 1. sal, hvor loftshøjden og lysindfaldet giver en fantastisk atmosfære. I stueplan ligger køkken og spisesstue i fin sammenhæng, og herfra er der direkte adgang til terrassen, som fungerer som en naturlig forlængelse af boligen i sommerhalvåret. Planløsningen byder desuden på et værelse i stueplan, entré, toilet og god trappeopgang.

På første sal ligger en hyggelig opholdsstue, tre gode værelser og et badeværelse, og som en ekstra fed detalje finder du her også en stor hems – et superlækkert rum, der kan bruges til leg, lounge, ekstra ophold eller blot som et af husets bedste gemmesteder med udsigt og ro. Kombinationen af de skrå lofter, lysindfaldet og hemsen giver hele etagen en unik charme og et flot rumforløb.

Kælderen er rummelig og fuld af muligheder. Her finder du flere gode disponible rum, et badeværelse, barområde og praktisk opbevaring – og selvom kælderen ikke er godkendt til beboelse, har sælgerne haft stor glæde af at bruge den som en oplagt teenageafdeling med masser af plads og privatliv. Det giver en fleksibilitet, som mange familier vil sætte pris på, alt efter behov.

Udenfor får du en solrig og privat have, carport fra 2008 samt en garage og gode parkeringsmuligheder. Terrassen på kældertaget er en sjælden bonus – et uderum, der både giver udsigt, plads og ekstra kvalitet til hverdagen.

Alt i alt et sindssygt fedt hus i et virkelig attraktivt område, hvor du bor tæt på både by,

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: Ahornvej 21, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 7261148
Ejerudgift/md.: kr. 2.029

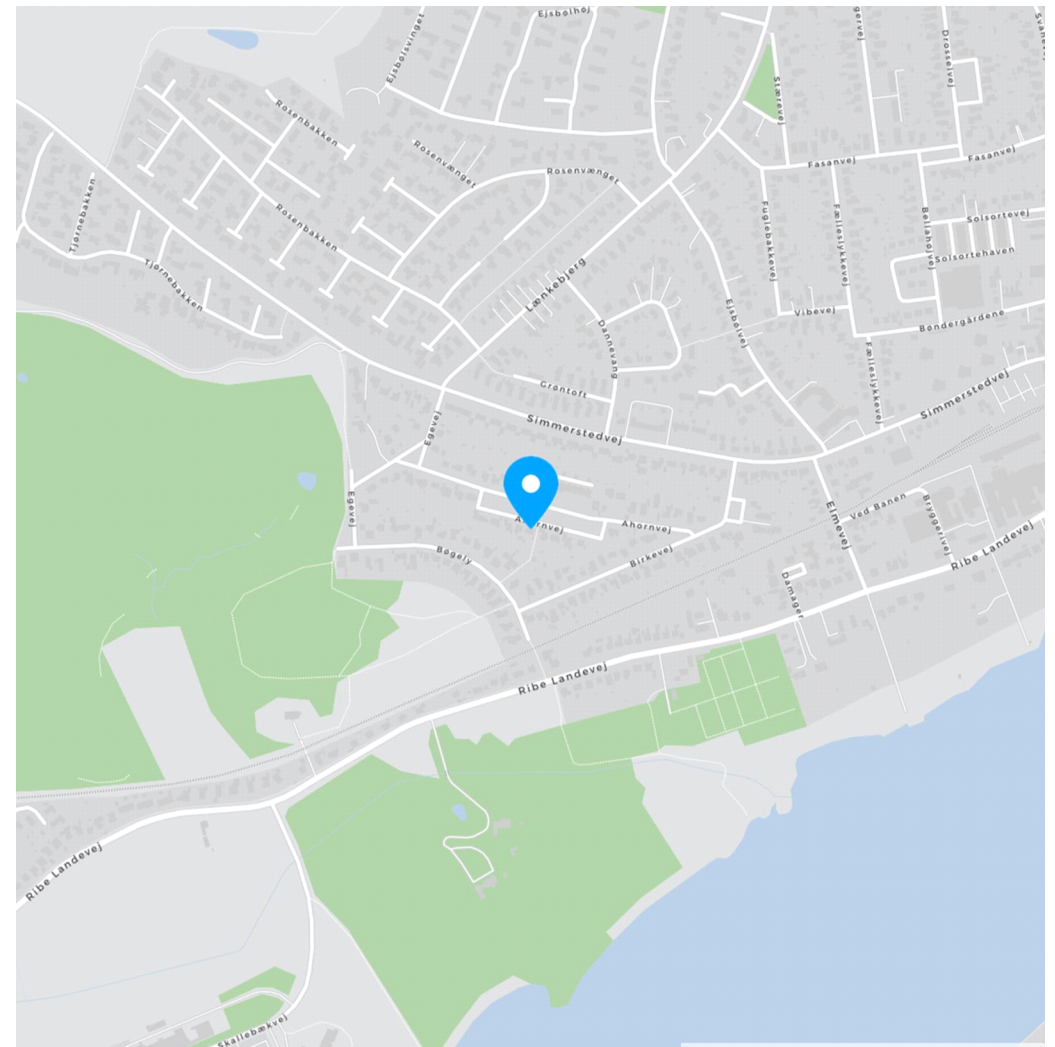
Dato: 19.12.2025



Adresse: Ahornvej 21, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 7261148
Ejerudgift/md.: kr. 2.029

Dato: 19.12.2025





Adresse: Ahornvej 21, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 7261148
Ejerudgift/md.: kr. 2.029

Dato: 19.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	3082 Haderslev
BFE-nr.:	5763244
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1951

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.911.000 kr.
Grundværdi:	683.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.528.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	546.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	711 m ²
Boligareal i alt:	151 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	62 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	131 m ²
Garage:	18 m ²
Carport:	35 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

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

https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf

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

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

Skovbyggelinjer: Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove.

Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.10.1948 lbnr. 3429-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, se matr nr 2597 AKT 41_HAD_2597_2 -

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: Ahornvej 21, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 7261148
Ejerudgift/md.: kr. 2.029

Dato: 19.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsia Forsikring
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.: 28.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

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.

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Adresse: Ahornvej 21, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 7261148
Ejerudgift/md.: kr. 2.029

Dato: 19.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.797	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	6.939	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	3.817	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	3.390	I alt	kr.	4.030.270
Rottebekæmpelse	kr.	81			
Jordflytning	kr.	2	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Leje af fjernvarmeunit	kr.	2.323	udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere,		
			herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		24.349			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.540 md./ 258.486 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.127 md./ 205.519 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: 19.12.2025
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: Ahornvej 21, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 7261148
Ejerudgift/md.: kr. 2.029

Dato: 19.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab
Fryser
Emhætte
Komfur
Ovn
Kogeplader
Opvaskemaskine
Mikrobølgeovn
Centralstøvsuger m. defekt rør

Medfølger ikke:
Quooker

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.