

An aerial photograph of a residential property. In the foreground, there is a large, dark-roofed building. Behind it, a gravel driveway leads to a smaller house with a red roof and a white garage. To the right, there is a wooden cabin and a dark house. A large lake is in the middle ground, surrounded by green fields and trees. The sky is blue with some clouds. A dark blue box with the word 'REAL' in white is in the top left corner.

**REAL**

## Sønderballe Strand 34, 6100 Haderslev

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>110</b>
Kontant	<b>3.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>996</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>817</b>
Byggeår	<b>2022</b>		

Sagsnr. **7261302**

---

**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: Sønderballe Strand 34, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261302  
Ejerudgift/md.: kr. 996

Dato: 29.04.2026



Her får I et sommerhus fra 2022, hvor alt står skarpt, moderne og klar til brug fra dag ét. Ejendommen fremstår som ny, da huset aldrig har været udlejet – her er der virkelig passet på tingene, og det mærkes med det samme, man træder indenfor.

Huset byder på 110 veludnyttede kvadratmeter med en gennemtænkt planløsning, hvor der er plads til hele familien og gæster. I får hele 4 gode soveværelser samt et stilrent badeværelse med gulvvarme – ideelt til både egne ophold og udlejning, hvis det ønskes.

Køkken og opholdsrum er i åben forbindelse med stort lysindfald og flot udsigt over søen - en rolig og stemningsfuld ramme året rundt.

Fra opholdsrummet er der udgang til en stor terrasse næsten hele vejen rundt, hvor I altid kan finde sol eller læ og nyde udsigten.

Beliggenheden er i top – her bor I tæt på vandet og i naturskønne omgivelser, hvor strand, frisk luft og afslapning er en fast del af hverdagen. Det er det perfekte sted at trække stikket og nyde fritiden.

Huset opvarmes med varmepumpe, hvilket giver en energieffektiv løsning med et behageligt indeklima.

Grunden er 817 m<sup>2</sup> med god plads til afslapning og leg samt et praktisk udhus på 7 m<sup>2</sup>.

Huset har ikke været udlejet, men rummer et godt potentiale for lejeindtægt.

Et næsten nyt sommerhus med skøn beliggenhed, stor terrasse rundt om, tæt på vandet og med flot udsigt.

### 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.

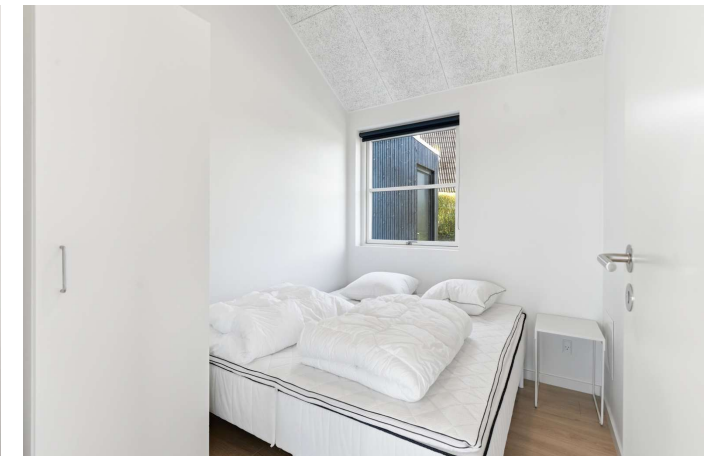
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs

Adresse: Sønderballe Strand 34, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261302  
Ejerudgift/md.: kr. 996

Dato: 29.04.2026



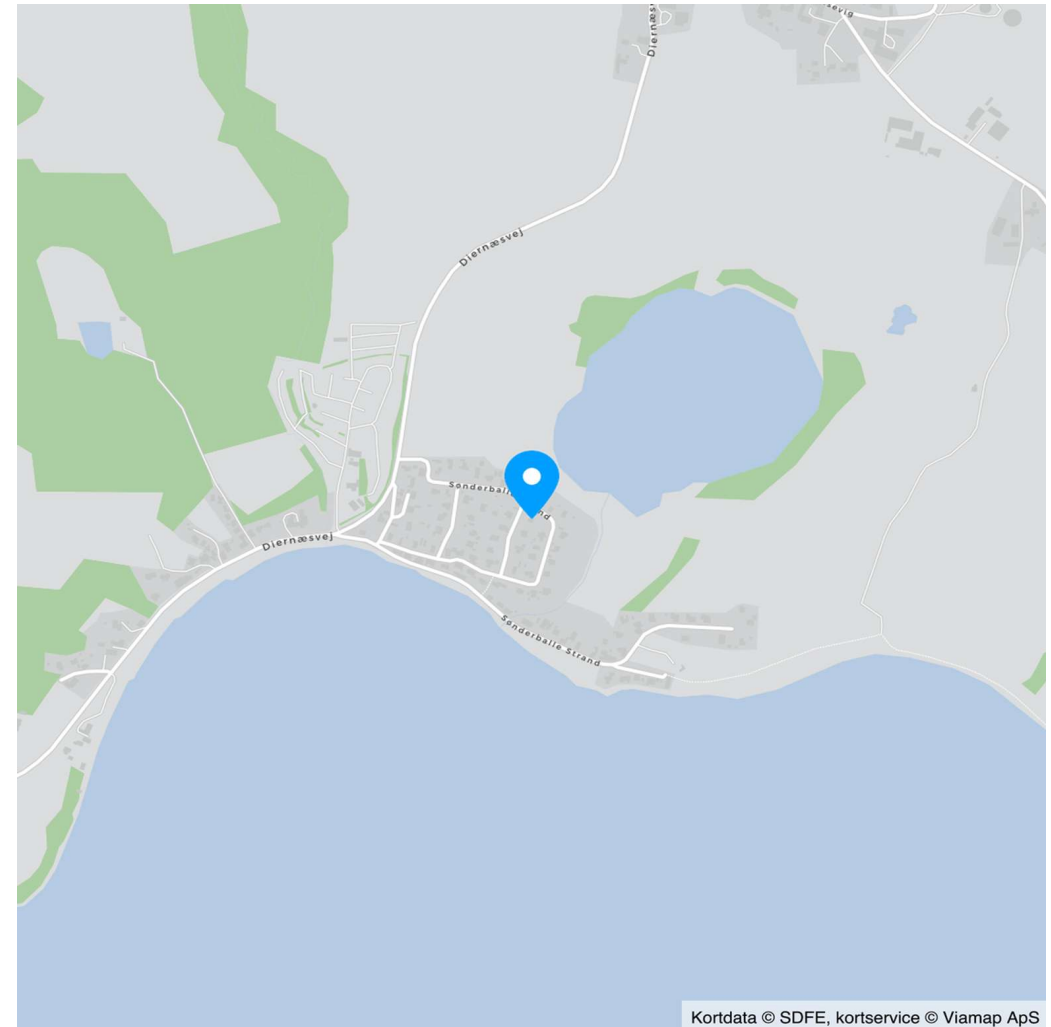
Adresse: Sønderballe Strand 34, 6100 Haderslev  
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261302  
 Ejerudgift/md.: kr. 996

Dato: 29.04.2026



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Sønderballe Strand 34, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261302  
Ejerudgift/md.: kr. 996

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Fritidshus  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 169 Sønderballe, Hoptrup  
BFE-nr.: 5175394  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2022

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 847.000  
Grundværdi: 444.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 677.600  
Grundlag for grundskyld: 355.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 817 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 110 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 7 m<sup>2</sup>  
Udhus: 13 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 18.51.SO.01 - Sommerhusområde Sønderballe Strand

**Anvendelsesbegrænsninger**

Varmeplan: 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 - 399-7 // 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, Fryser, Emhætte, Komfur, Ovn, Kogeplade, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Medfølger ikke: Billeder og alt indhold i redskabsrummet

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sønderballe Strand 34, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261302  
Ejerudgift/md.: kr. 996

Dato: 29.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**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.

**Plantegning**

Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsoptilling 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.

**Privat fællesvej**

Ejendommen er beliggende ud til privat vej eller passage/færdselsareal. Der påhviler ejendommen forpligtelse til at deltage i vedligeholdelse og istandsættelse af den private vej/passage/færdselsareal jf. Privatvejslovens § 44. Køber er i den forbindelse gjort opmærksom på, at der kan komme opkrævninger til vedligeholdelse mv., som ikke er medtaget i ejerudgifterne.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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: Sønderballe Strand 34, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261302  
Ejerudgift/md.: kr. 996

Dato: 29.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.456	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	4.511	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Grudejerforening	kr.	1.100	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	619	Egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	92	I alt	kr.	3.532.850
Jordflytning	kr.	3			
Renovation	kr.	2.168			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	11.949			

#### 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 19.391 md. / 232.695 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.361 md. / 184.337 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: Sønderballe Strand 34, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 7261302  
Ejerudgift/md.: kr. 996

Dato: 29.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen **Grundejerforening**

Navn: Sønderballe Strand Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# 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.