



REAL

Aarøsundvej 35A, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	117
Kontantpris	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.004	Grund m2	580
Byggear	1922	Energimærke	D

Sagsnr. **7261079**

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: Aarø Sundvej 35A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 7261079
Ejerudgift/md.: kr. 2.004

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

På Aarø Sundvej 35A får du en helt særlig kombination af charme, udsigt og bynær beliggenhed. Her bor du højt med en fantastisk panoramaudsigt over Haderslev by, havn og fjord – og alligevel så tæt på centrum, at du kan gå til byens caféer, indkøb og hverdagens fornødenheder på få minutter.

Allerede udefra imponerer huset med sine smukke røde mursten og klassiske udtryk. Man har formået at bevare den originale stil og karakter, samtidig med at alt fremstår flot, moderne og lækkert – et perfekt eksempel på, hvordan man kan kombinere sjæl med komfort.

Boligen rummer 117 m² fordelt på to etager og fremstår indflytningsklar med en gennemført renovering, hvor hver detalje er tænkt igennem.

I stueplan finder du et dejligt køkken-alrum med god spiseplads og åben forbindelse til stuen – et oplagt samlingspunkt, hvor familie og venner kan mødes og nyde både pladsen og den fantastiske udsigt. Herudover er der et praktisk bryggers og et nyere, stilfuldt badeværelse.

På førstesalen finder du tre gode værelser, et badeværelse samt en fed hems, som giver ekstra muligheder – uanset om det skal bruges til leg, afslapning eller kontorhjørne.

Derudover har du en lille, men brugbar kælder på 8 m², som oplagt kan bruges som vinkælder eller til opbevaring.

Udenfor venter en hyggelig have med plads til både afslapning og udfoldelse. Her finder du også et nyere isoleret værksted/skur fra 2021 samt et drivhus – og naturligvis samme imponerende udsigt, som gør ejendommen helt unik.

Et hjem til dig, der drømmer om en indflytningsklar bolig med sjæl, bynær beliggenhed og en udsigt, man aldrig bliver træt af.

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

Adresse: Aarø Sundvej 35A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 7261079
Ejerudgift/md.: kr. 2.004

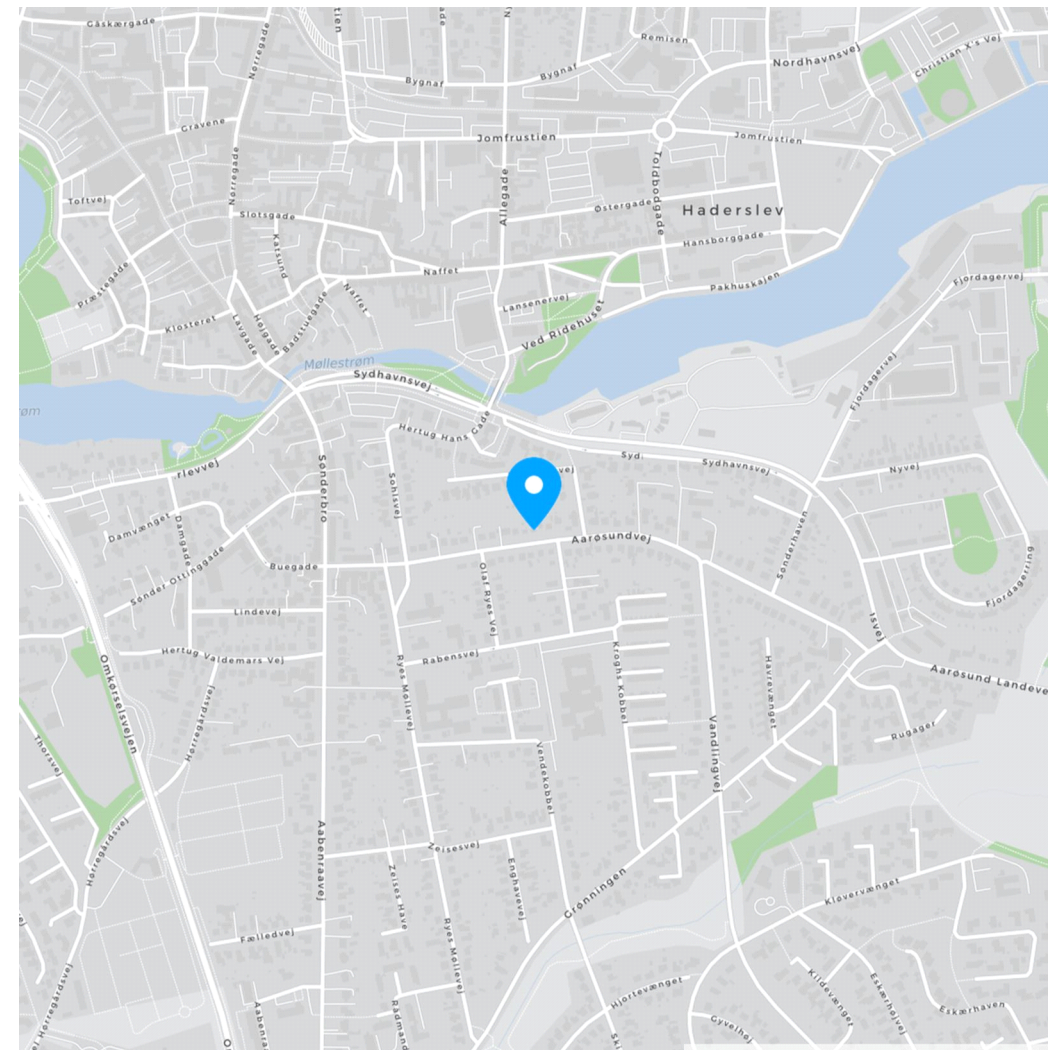
Dato: 06.12.2025



Adresse: Aarø Sundvej 35A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 7261079
Ejerudgift/md.: kr. 2.004

Dato: 06.12.2025





Adresse: Aarø Sundvej 35A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 7261079
Ejerudgift/md.: kr. 2.004

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	367 Sdr. Otting under Haderslev
BFE-nr.:	5765045
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1922

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.752.000 kr.
Grundværdi:	793.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.401.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	634.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	580 m ²
Boligareal i alt:	117 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	8 m ²
Udhus:	13 m ²
Drivhus:	10 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

Spildevandsplan: Kloakopland - 077-1 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Kloakopland - 076-2 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Kulturstyrelsen: Ejendommen er fredet / erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 4.

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.10.1961 lbnr. 920857-41 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Nr. 2 lyst d. 20.11.2012 lbnr. 1004077043 Filnavn: 6c722473-0caf-479e-ba36-02c27f5c9ecf

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: Aarø Sundvej 35A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 7261079
Ejerudgift/md.: kr. 2.004

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
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.: 12.732 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

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 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: Aarø Sundvej 35A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 7261079
Ejerudgift/md.: kr. 2.004

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.148	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	8.057	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	5.383	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.390	I alt	kr.	3.022.350
Rottebekæmpelse	kr.	69	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.		
Jordflytning	kr.	2			
Ejerudgift i alt 1 år		24.049			

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 15.822 md./ 189.864 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.718 md./ 152.619 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: 06.12.2025
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: Aarø Sundvej 35A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 7261079
Ejerudgift/md.: kr. 2.004

Dato: 06.12.2025

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
Jyske Realkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.472.400	1.496.503	1.484.635	DKK	2,1	42.675	24,50	3,07	13.603		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køle/fryseskab mrk. Ikea
Emhætte mrk. Brandt
Ovn mrk. Voss
Kogeplader
Opvaskemaskine mrk. Asko

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.