

REAL



Lille Klokkedal 5, Bramdrup, 6100 Haderslev

| | | | |
|------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 197 |
| Kontant | 1.750.000 | Værelser | 5 |
| Ejerudgift | 1.525 | Grund m ² | 1.000 |
| Byggeår | 1975 | Energimærke | D + |

Sagsnr. **726905**

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: Lille Klokkedal 5, Bramdrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 726905
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 15.05.2026



I et dejligt og trygt lokalsamfund i Bramdrup finder man denne utroligt velholdte villa fra 1975, som byder på hele 197 boligkvadratmeter og en ekstra bonus i form af en 87 kvadratmeter stor garage. Huset fremstår i en særdeles god stand med løbende vedligeholdelse og forbedringer, som gør det klar til at flytte ind i uden de store bekymringer. Planløsningen er gennemtænkt og giver masser af plads til både hverdag og gæster, og huset er ideelt for børnefamilien, parret med behov for hjemmekontor eller dem, der ønsker plads til både ro og aktivitet.

Man bydes velkommen i et pænt og praktisk bryggers med god opbevaringsplads og direkte adgang til det lyse og indbydende køkken. Køkkenet er opført i tidløse materialer og byder på både god arbejdsplads og opbevaringsmuligheder. Herfra er der åben forbindelse til den store vinkelstue, som har et fantastisk lysindfald fra de store vinduespartier og direkte udgang til haven. Stuen har plads til både sofaafdeling og et stort spisebord, og den hyggelige atmosfære gør det nemt at samle både familie og gæster.

Fra køkkenet er der desuden adgang til husets anden entré, som giver et godt førstehåndstryk og rummer et pænt gæstetoilet. I både gang/entré og gæstetoilet er der installeret gulvvarme, som giver ekstra komfort i hverdagen.

Førstesalen byder på hele fire rummelige værelser, som alle har en god størrelse og fleksible indretningsmuligheder. Uanset om man ønsker børneværelser, kontor, gæsteværelse eller noget helt fjerde, er mulighederne mange. Det store badeværelse på førstesalen er stilfuldt indrettet og har ligeledes gulvvarme. Soveværelset har desuden både walk-in-closet og udgang til en dejlig altan, hvorfra man kan nyde udsigten over haven og de grønne omgivelser.

Garagen er på hele 87 kvadratmeter og udstyret med aluminiums-port. Den er perfekt til både bilentusiasten, den pladskrævende hobby eller til opbevaring af alt det, man ikke ønsker at have stående i boligen. Grunden er på 1.000 kvadratmeter og byder på en velanlagt og ugeneret have med god plads til både leg, afslapning og udeliv.

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: Lille Klokkedal 5, Bramdrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 726905
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 15.05.2026





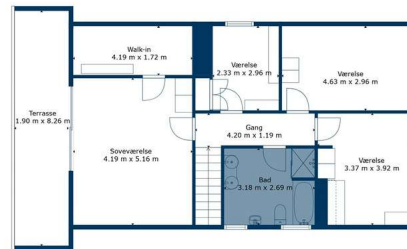
Adresse: Lille Klokedal 5, Bramdrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 726905
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

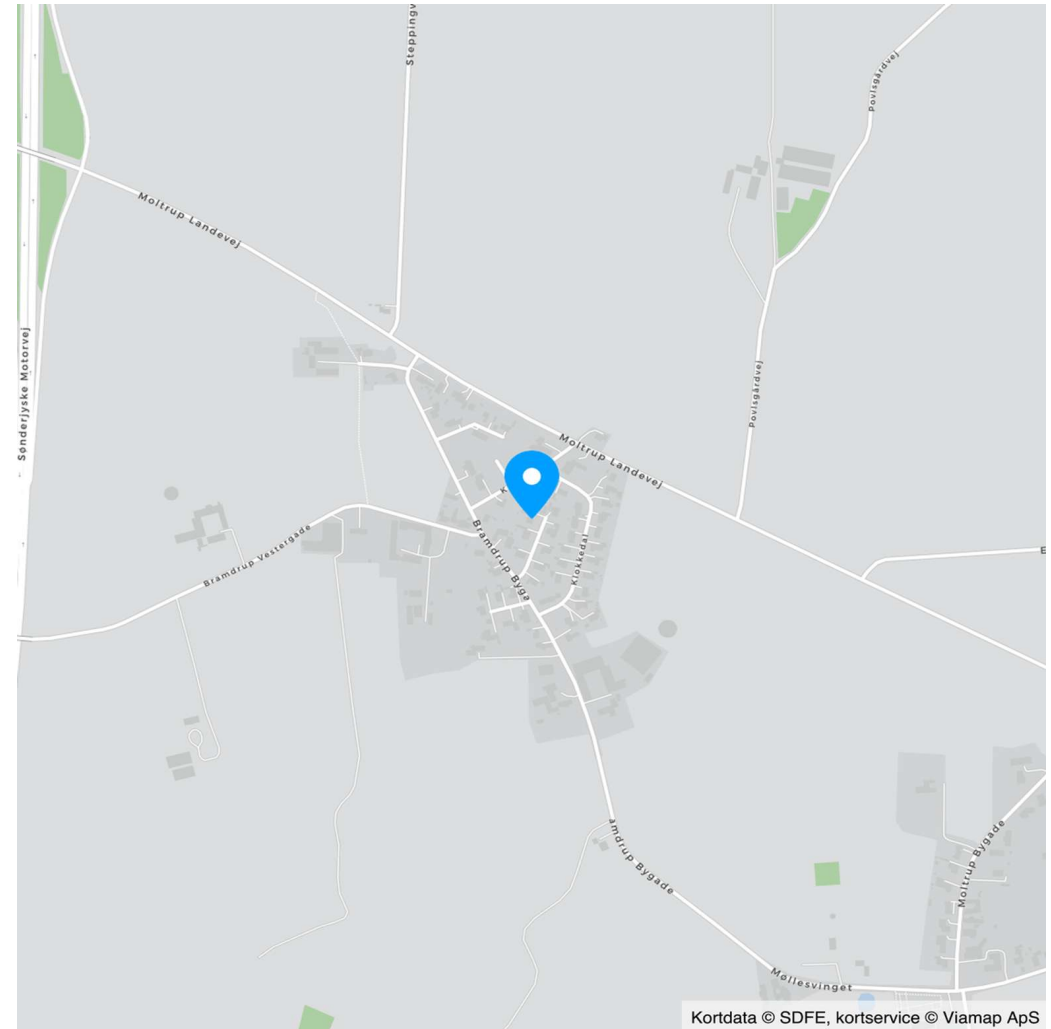
Dato: 15.05.2026



Stueplan



1.sal



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Lille Klokkedal 5, Bramdrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 726905
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 15.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 191 Bramdrup, Moltrup
BFE-nr.: 5175611
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.184.000
Grundværdi: 227.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 947.200
Grundlag for grundskyld: 181.600

Arealer**

Grundareal: 1.000 m²
Boligareal i alt: 197 m²
Øvrige arealer:
Garage: 87 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 10.20.BO.01 - Boligområde Bramdrup Bygade

Anvendelsesbegrænsninger

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)
https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - 131 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevandløber i samme ledning)

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

Olietank: Afblændet

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Siemens Emhætte mrk. ElicaOvn mrk. Siemens Kogeplader mrk. Leonard Opvaskemaskine mrk. Siemens Vaskemaskine mrk. AEGTørretumbler mrk. AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Lille Klokkedal 5, Bramdrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 726905
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 15.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.700 Forbrug: 2.342 m³

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser et årligt forbrug på 15.635, 88 kr. i 2024

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

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 salgsoptilling.

Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrensningen på grundskyld.

Boligskatteformen 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.

Brændeovns/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Der findes 1 brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt [brændeovnen/pejseindsatsen] er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.



Adresse: Lille Klokkedal 5, Bramdrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 726905
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 15.05.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 4.831 | Kontantpris | kr. | 1.750.000 |
| Grundskyld | kr. | 2.306 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 12.350 |
| Renovation | kr. | 3.390 | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 10.540 |
| Skorstensfejning | kr. | 1.334 | I alt | kr. | 1.772.890 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 96 | | | |
| 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. | 6.338 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 18.297 | | | |

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.640 md. / 115.676 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.662 md. / 91.947 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Lille Klokkedal 5, Bramdrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 726905
Ejerudgift/md.: kr. 1.525

Dato: 15.05.2026

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:

Nr. 1: hovedstol kr. 320.000
Nr. 2: hovedstol kr. 230.000
Nr. 3: hovedstol kr. 503.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.