

REAL



Keldetvej 2, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	109
Kontantpris	1.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.225	Grund m2	2.233
Byggeår/ombygget	1953/2007	Energimærke	B

Sagsnr. **726959**

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: Keldetvej 2, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 726959
Ejerudgift/md.: kr. 1.225

Dato: 18.07.2025



Beskrivelse:

Keldetvej 2 er et charmerende og løbende moderniseret hus, der ligger helt ugeneret midt i det åbne landskab. Her får du ægte landlig idyl, hvor roen og naturen sætter dagsordenen, og hvor du kan nyde stilheden uden naboer tæt på.

Boligen fremstår i god stand og er moderniseret med respekt for husets oprindelige stil og sjæl. Her er tænkt over detaljerne, og det mærkes – både i materialevalg og indretning. Samtidig er huset opdateret med moderne bekvemmeligheder, blandt andet jordvarme, som sikrer en energieffektiv og behagelig opvarmning året rundt.

I stueplan byder huset på skønne og lyse leverum med et åbent køkken-alrum i forlængelse af stuen – perfekt til både hverdagsliv og hyggelige stunder med gæster. Herudover findes et praktisk gæstetoilet samt adgang til en rigtig fin og brugbar kælder, hvor der netop er etableret et nyt og moderne badeværelse.

Førstesalen rummer en separat værelsesafdeling med hele tre gode og regulære værelser – ideelt til børnefamilien eller til dig, der har brug for hjemmekontor eller gæsteværelser.

Keldetvej 2 er en sjælden mulighed for dig, der drømmer om plads, privatliv og udsigt til åbne marker – uden at gå på kompromis med komfort og funktionalitet.

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: Keldetvej 2, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 726959
Ejerudgift/md.: kr. 1.225

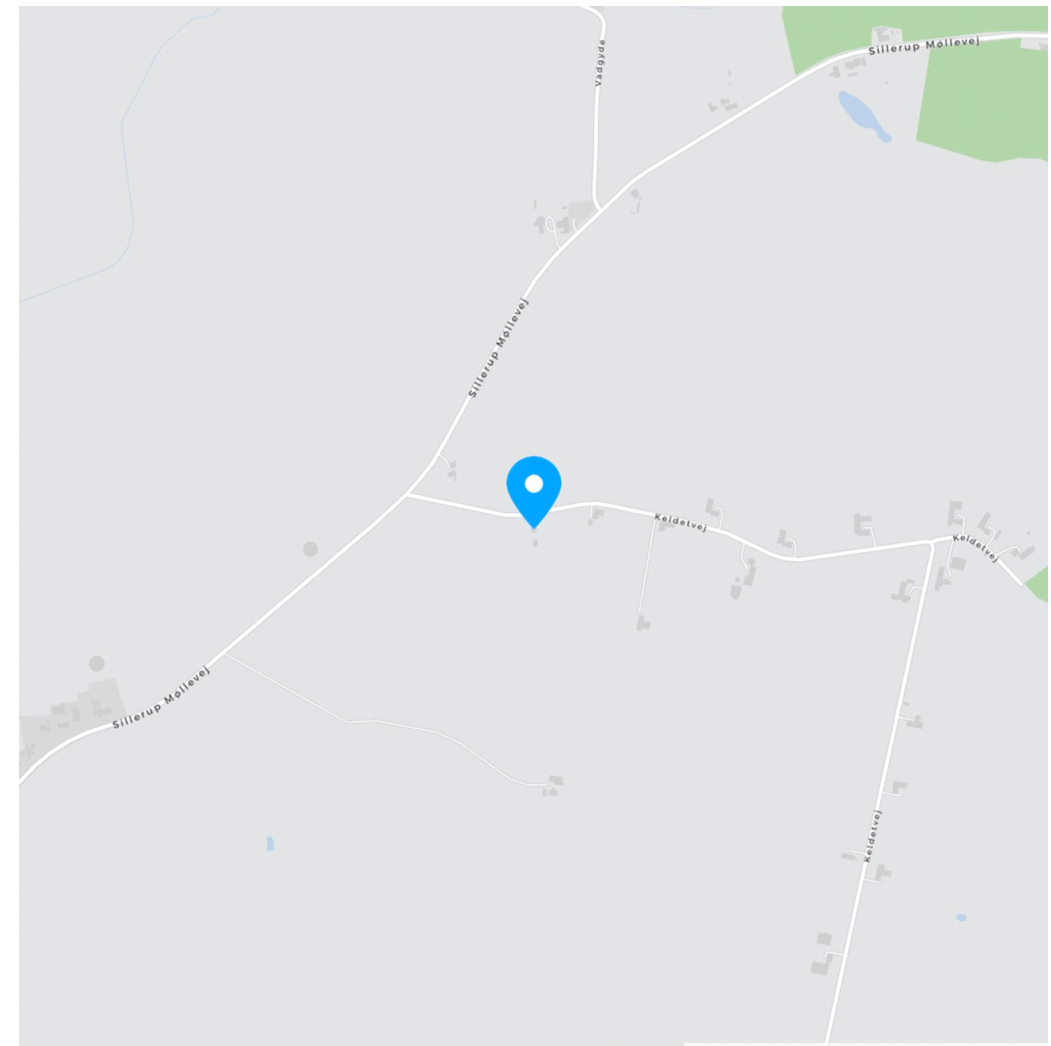
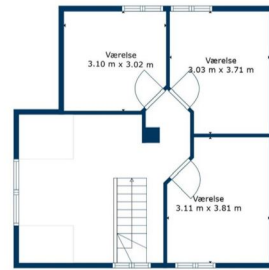
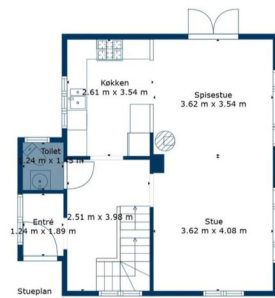
Dato: 18.07.2025



Adresse: Keldetvej 2, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 726959
Ejerudgift/md.: kr. 1.225

Dato: 18.07.2025



Adresse: Keldetvej 2, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 726959
Ejerudgift/md.: kr. 1.225

Dato: 18.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 167 Sillerup, Fjelstrup
BFE-nr.: 7717322
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandværkFjelstrup Vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Jordvarme
Opført/ombygget år: 1953/2007

Arealer*

Grundareal udgør: 2.233 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 62 m²
Kælderareal: 56 m²
Udnyttet tagetage: 47 m²
Boligareal i alt: 109 m²
Andre bygninger: 60 m²
- heraf Garage 60 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 913.000 kr.
Grundværdi: 271.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 730.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 216.800 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

https://dokument.plandata.dk/11_9719224_1643663955230.pdf

Kommuneplan 2025-2037

https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1738315448396.pdf

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

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

Spildevandsplan: Kloakopland - 602

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

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.05.1953 lbnr. 2768-41 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv

Nr. 2 lyst d. 30.01.1992 lbnr. 1444-41 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser

Tillægstekst Dok om vandforsyning mv, AKT 41_SIL_104

Nr. 3 lyst d. 25.04.2016 lbnr. 1007247670 Filnavn:

20d1fa40-4ef3-4c66-af6f-e56eb87b34d6

Grundejerforening: Nej



Adresse: Keldetvej 2, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 726959
Ejerudgift/md.: kr. 1.225

Dato: 18.07.2025

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 7.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser et årligt varmemeforbrug på 6.600 kr.

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 og rødt 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 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.

Adresse: Keldetvej 2, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 726959
Ejerudgift/md.: kr. 1.225

Dato: 18.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.725	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	2.753	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.187
Husforsikring	kr.	3.810	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	3.390		kr.	1.416.437
Skorstensfejning	kr.	940	I alt		
Rottebekæmpelse	kr.	75	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Jordflytning	kr.	2	udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere,		
			herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

14.695

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.710 md./ 92.525 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.113 md./ 73.356 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: 18.07.2025

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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Keldetvej 2, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 726959
Ejerudgift/md.: kr. 1.225

Dato: 18.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	830.572	830.572	838.529	DKK	2,17	47.862	27,25	3,01			Nej	

Tilbehør:

Køle/fryseskab mrk. LG, 2020
Emhætte mrk. Siemens 2022
Komfur mrk. Smeg 2022
opvaskemaskine mrk. ASK 2020

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.