



REAL

Varnæsvej 62, 6200 Aabenraa

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	257
Kontantpris	4.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.299	Grund m2	1.175
Byggear	2008	Energimærke	B

Sagsnr. **726939**

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: Varnæsvej 62, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726939
Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 06.11.2025



Beskrivelse:

Ejendommen er beliggende i et af Hostrupskovs mest attraktive og velanlagte områder, hvor alle huse er placeret med tanke på både udsigt og privatliv. Her er der god afstand mellem boligerne, og man får en fantastisk følelse af lys, luft og frihed. Mod nord er der ingen naboer – kun et stort grønt område med sø og den smukke udsigt over Aabenraa Fjord som naturligt bagtæppe.

Ejendommen er opført i 2008 og er arkitekttegnet – et hus udover det sædvanlige, hvor der er tænkt over hver en detalje. Sælger har i perioden 2022 til 2023 opdateret boligen med blandt andet delvist nyt køkken, nye trægulve i begge etager samt flotte klinker i underetagen. Terrassen på første sal har fået en opgradering, og der er samtidig anlagt ekstra fliseareal, så der nu er hele 250 m² fliser rundt om huset.

Huset rummer i alt 257 kvadratmeter bolig, hvoraf 127 kvadratmeter er placeret i underetagen. Planløsningen er gennemtænkt og funktionel med naturlig opdeling mellem voksen- og børneafdeling. I stueplan træder man ind i en præsentabel entré, der åbner op til husets store hjerterum – et åbent og lyst køkken-alrum og stue i ét, hvor udsigten og lysindfaldet spiller en central rolle. Her er masser af plads til både hverdagens gøremål og hyggelige sammenkomster. På samme etage ligger forældreafdelingen med soveværelse og eget badeværelse. Fra dette plan er der flere udgange til den store terrasse, hvorfra man virkelig kan nyde udsigten og det fredelige område.

I underetagen findes fire gode værelser, endnu et badeværelse, et praktisk bryggers samt et stort og indretningsvenligt repos, der kan bruges til alt fra legerum og hjemmebiograf til kontor eller hobbyrum. Der er gulvvarme i samtlige boligkvadratmeter, hvilket skaber en behagelig og ensartet varme hele året og giver frihed til at indrette rummene uden hensyn til radiatorer.

Med til huset hører en 48 kvadratmeter stor integreret garage med direkte adgang til boligen. Grunden er på 1.175 kvadratmeter og er anlagt, så den er nem at holde. Her findes flere hyggelige kroge og terrasser, hvor man kan nyde solen og den imponerende udsigt over fjorden.

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: Varnæsvej 62, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726939
Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 06.11.2025



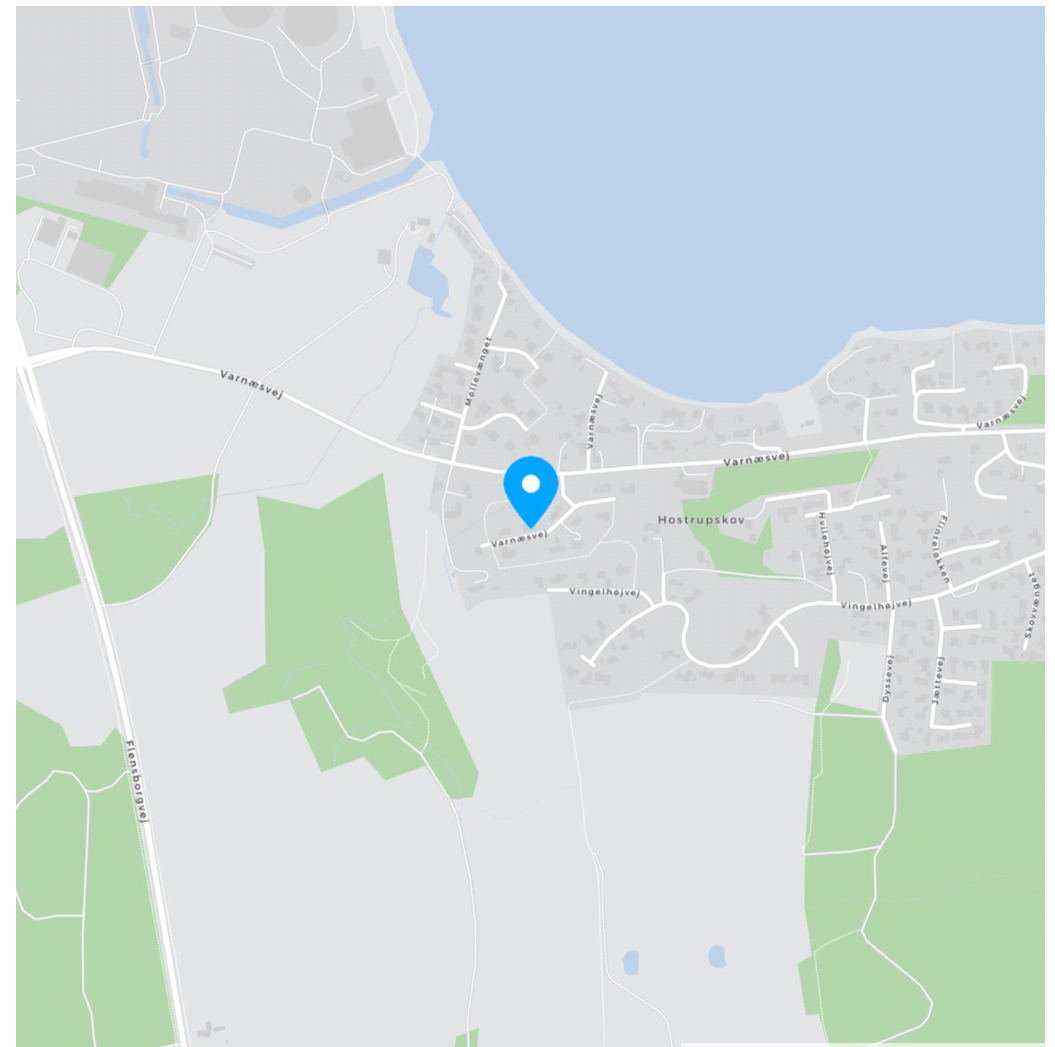
Adresse: Varnæsvej 62, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726939
Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 06.11.2025



REAL





Adresse: Varnæsvej 62, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726939
Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 06.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aabenraa
Matr.nr.: 853 Sdr. Hostrup, Ensted
BFE-nr.: 9658064
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Varmeanstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2008

Arealer*

Grundareal: 1.175 m²
Boligareal i alt: 257 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 127 m²
Integreret Garage: 48 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.094.000 kr.
Grundværdi: 374.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.475.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 299.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2015-2026

https://dokument.plandata.dk/11_2969842_1488288779061.pdf

Kommuneplan 2025

https://dokument.plandata.dk/11_11457351_1734696035591.pdf

Lokalplan: Boligområde syd for Varnæsvej i Hostrupskov

https://dokument.plandata.dk/20_1113648_DRAFT_1226569170882.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - AHs05 -Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.12.2003 lbnr. 18030-43 Tillægstekst Lokalplan nr. S 24 Filnavn: 43_T_54

Nr. 2 lyst d. 08.12.2004 lbnr. 15182-43 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om beplantning, haveanlæg mv Filnavn: 43_T_54

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: Varnæsvej 62, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726939
Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 06.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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/forsikringstilbuddet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.950 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 og risiko for brand.

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.

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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Adresse: Varnæsvej 62, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726939
Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 06.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.624	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	2.334	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.386
Husforsikring	kr.	6.179	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	3.390	I alt	kr.	5.042.236
Grundejerforening	kr.	2.500	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.		
Skorstensfejning	kr.	466			
Rottebekæmpelse	kr.	90			
Ejerudgift i alt 1 år		27.582			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.293 md./ 315.511 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.269 md./ 255.225 år v/26,55%
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: 05.11.2025
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: Varnæsvej 62, 6200 Aabenraa
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 726939
Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 06.11.2025

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.710.000	2.903.689	2.912.717	DKK	-0,04	83.667	25,25	2,85			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Varnæsvej Ib Jensen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køle/fryseskab mrk. Samsung 2022

Ovn mrk. Gorenje 2022

Kogeplader med emhætte mrk. Siemens 2022

Opvaskemaskine mrk. Bauknekt 2022

Vaskemaskine mrk. AEG 2022

Tørretumbler mrk. AEG

Mikrobølgeovn

Medfølger ikke:

Lampe i køkken Philips HUE

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.