



REAL

Mariegade 12, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	180
Kontantpris	3.250.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.391	Grund m2	630
Byggeår/ombygget	1900/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **726203**

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: Mariegade 12, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 726203
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 09.05.2025



Beskrivelse:

På Mariegade 12 får du en smuk og rummelig bolig med 3 værelser og en dejlig lukket have. Denne bolig er perfekt til familien, der ønsker at bo i et roligt og attraktivt kvarter, samtidig med, at de får en bolig som er topmoderne.

Når du træder ind ad villaens smukke dør med sprossede vinduer, bliver du mødt af en rummelig entre, med plads til at smide sko og overtøj. Fra entreen er der adgang til husets førstesal via den snoede trappe. Yderligere er der adgang til husets bryggers, hvor der både er plads til vaskemaskine og tørretumbler samt opbevaring.

Når du træder ind i stuen, bliver du først mødt af de smukkeste trægulve. Stuen er lys og rummelig og tilbyder en afslappet og hyggelig atmosfære. I forbindelse med stuen finder du spise-stuen, som har adgang til haven via en terrassedør. Her kan du sidde og nyde udsigten over haven og om sommeren kan du åbne helt op og hygge om gæsterne udenfor.

I køkkenet får du et flot hvidt køkken i moderne elementer med god opbevaringsplads i skuffer samt bag de matte skydedøre.

Villaen er opdelt med forældre-/børneafdeling, hvoraf børnene kan indlogere sig på førstesalen. Her finder du 3 store værelser samt et badeværelse. Forældrenes afdeling finder du i husets østlige fløj. I forbindelse med soveværelset er der et toilet og træder du ned i husets kælder finder du et wellness-lignende badeværelse med et stort badekar.

Boligen har også en dejlig lukket have og er stor terrasse, som er perfekt til udendørs aktiviteter og afslapning. Haven er perfekt til at nyde solen på varme sommerdage eller til en hyggelig grillmiddag med familien.

Alt i alt er Mariegade 12 en meget smuk og rummelig bolig, der vil give masser af plads til familien, med dens 4 gode soveværelser, stue, spise-stue og lukkede have.

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: Mariegade 12, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 726203
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 09.05.2025



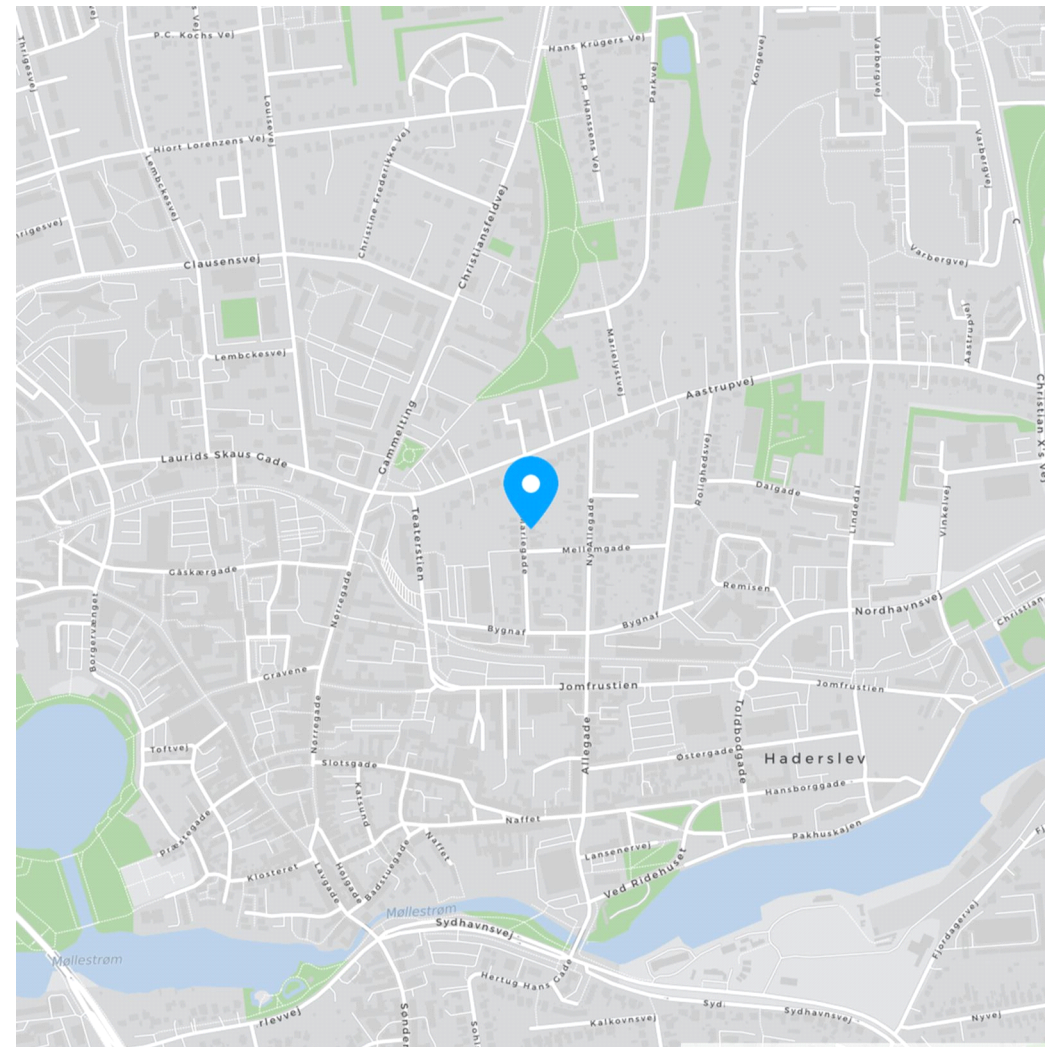
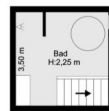
Adresse: Mariegade 12, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 726203
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 09.05.2025



Vejledende tegning uden ansvar! (Profil.dk)





Adresse: Mariegade 12, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 726203
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 09.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	955 Haderslev
BFE-nr.:	5761109
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1900/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.817.000 kr.
Grundværdi:	1.179.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.468.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	945.600 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	630 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	116 m ²
Kælderareal:	10 m ²
Udnyttet tagetage:	64 m ²
Boligareal i alt:	180 m ²
Andre bygninger:	26 m ²
- heraf Garage	26 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033, Kommuneplan:

Centerområde Aastrupvej/Mariegade, Kommuneplan: Boligområde Kongevej

Varmeplan: Varmeforsyning: Haderslev by - Fjernvarme

Spildevandsplan: Spildevandsplan: 175-1 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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

Kulturstyrelsen: Ejendommen erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 6

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.04.1960 lbnr. 914381-41 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Om resp se akt

Grundejerforening: Nej

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: Mariegade 12, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 726203
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 09.05.2025

Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand 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.: 17.506 Forbrug: 34,75 MWh Udgiften er beregnet i år: 2018 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen Oplysningerne stammer fra: Energimærke Sælger har i 2022 brugt kr. 13.197,43 i varme.
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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.
Områdeklassificering: Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, 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: Mariegade 12, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 726203
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 09.05.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.491	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.250.000
Grundskyld	kr.	11.979	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.172
Husforsikring	kr.	5.744	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.350
Renovation	kr.	3.390	I alt	kr.	3.288.522
Rottebekæmpelse	kr.	81	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.		
Jordforureningsattest	kr.	2			
Ejerudgift i alt 1 år		28.687			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.856 md./ 214.266 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.398 md./ 172.772 år v/25,50%
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: 09.05.2025
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: Mariegade 12, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.250.000

Sagsnr.: 726203
Ejerudgift/md.: kr. 2.391

Dato: 09.05.2025

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/2,7% Obligationslån	Obligationslån	1.744.581	1.744.581	3.750	DKK	2,74	113.601	27,25	-1,00			Nej	

Tilbehør:

Ovn mrk. Gorenje
Kogeplade mrk. Gorenje
Emhætte mrk. Gorenje
Køle/fryseskab mrk. Gorenje
Opvaskemaskine mrk. Gram

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.