



REAL

Havgyden 2, Vonsbæk, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	207
Kontant	945.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.445	Grund m ²	1.158
Byggeår/ombygget	1966/1993	Energimærke	D +

Sagsnr. **726933**

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: Havgyden 2, Vonsbæk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 726933
Ejerudgift/md.: kr. 1.445

Dato: 05.03.2026



EJENDOM TÆT PÅ VAND MED 207 BOLIGKVADRATMETER

Velkommen til Havgyden 2 i Vonsbæk – en ejendom med en helt særlig beliggenhed omgivet af marker, natur og med udsigt til vandet. Her får du 207 veludnyttede boligkvadratmeter fordelt over to plan i en bolig, der oprindeligt er opført i 1966 og har fået nyt tag i 1993 med betontagsten. Huset fremstår fint og velholdt, og du bor fredeligt og naturskønt, men samtidig kun få minutter fra vandet, hvor der endda er mulighed for at få sin egen bådplads – en unik kombination for dig, der både vil have ro og adgang til vandet.

Indenfor bydes du velkommen i en rummelig entré med god opbevaringsplads. Herfra ledes du videre ind i den store vinkelstue med masser af naturligt lys fra de mange vinduer – det perfekte sted at samle både familie og venner. Køkkenet ligger i direkte forlængelse og tilbyder både god arbejdsplads og plads til spisebord, så hverdag og samvær går hånd i hånd. Fra stuen er der desuden adgang til en rigtig fin udestue, som forlænger sæsonerne og giver mulighed for at nyde udelivet i læ og varme næsten hele året rundt.

Stueplan rummer desuden et praktisk bryggers med vaskefaciliteter, et gæstetoilet samt et ekstra rum med mange anvendelsesmuligheder – hvad end du har brug for kontor, hobbyrum eller måske et ekstra opholdsrum.

På førstesalen mødes du af et lyst repos, der forbinder til to rummelige værelser og et badeværelse. Etagen giver samtidig mulighed for at ændre planløsningen, hvis du ønsker ekstra plads eller en anden indretning. Udsigten heroppefra er helt særlig – med både kig til vandet og over de omkringliggende marker og grønne omgivelser.

Grunden er på 1.158 kvadratmeter og byder på flere gode udbygninger, herunder et godt værksted samt en carport med tilhørende skur. Ejendommen opvarmes med oliefyr fra 2007 og har desuden et 6 kW solcelleanlæg på taget, hvilket bidrager positivt til energiregnskabet.

Vonsbæk er en hyggelig landsby i Haderslev Kommune, der byder på smuk natur og nærhed til vandet. Området er ideelt for naturelskere og friluftsentusiaster, med adgang til Haderslev Fjord og de omkringliggende skove og strande. Haderslev by, med dens historiske charme og moderne faciliteter, ligger kun en kort køretur væk og tilbyder et bredt udvalg af shopping, kultur og spisesteder.

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.

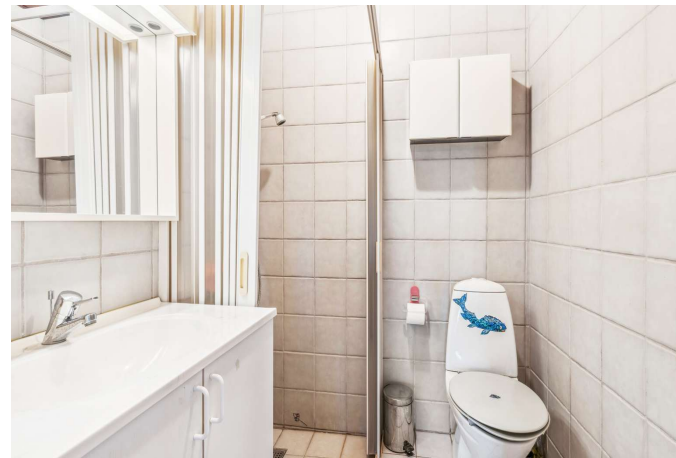
Ansvarlig ejendomsmægler: Frederik Trans



Adresse: Havgyden 2, Vonsbæk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 726933
Ejerudgift/md.: kr. 1.445

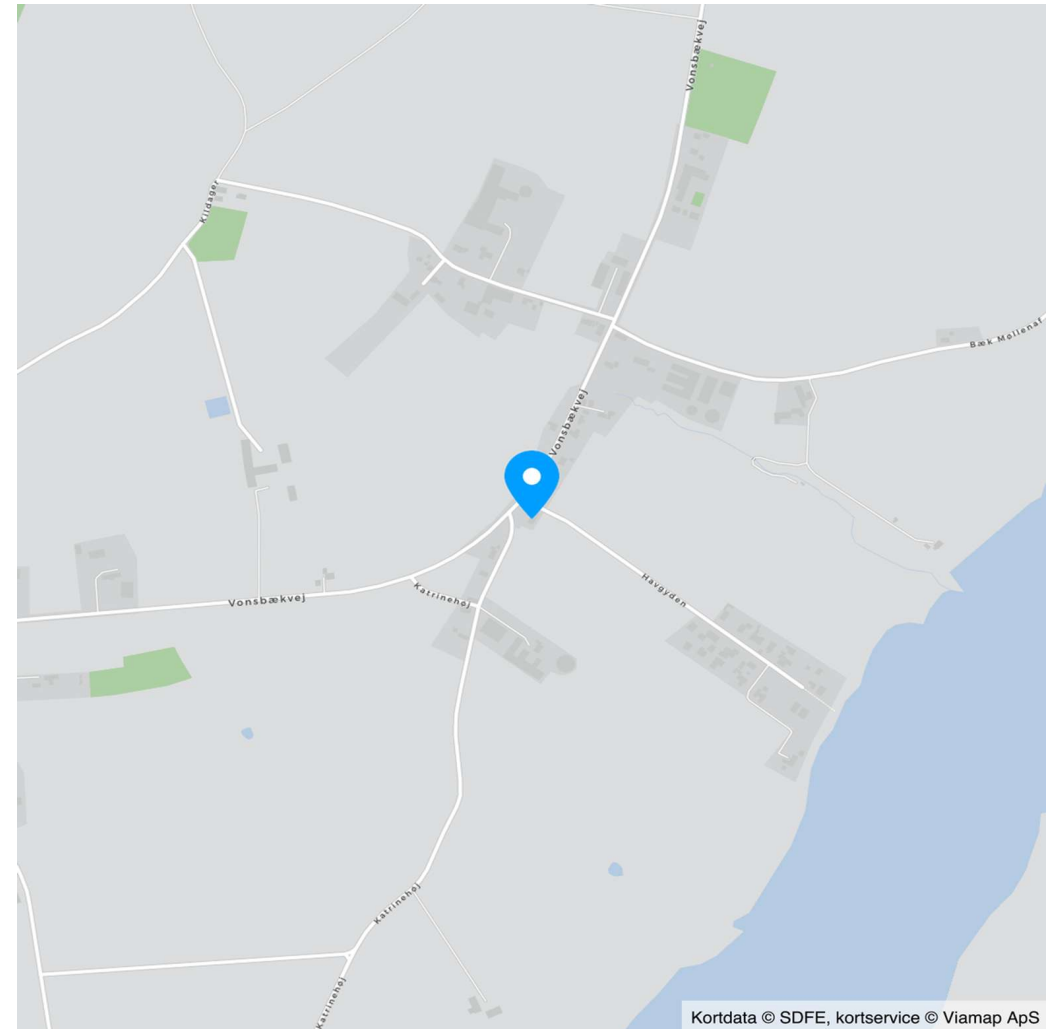
Dato: 05.03.2026



Adresse: Havgyden 2, Vonsbæk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 726933
Ejerudgift/md.: kr. 1.445

Dato: 05.03.2026





Adresse: Havgyden 2, Vonsbæk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 726933
Ejerudgift/md.: kr. 1.445

Dato: 05.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	258 Vonsbæk Ejerlav, Vonsbæk
BFE-nr.:	5178898
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Oliefyr
Opført/ombygget år:	1966/1993

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	980.000
Grundværdi:	236.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	784.000
Grundlag for grundskyld:	188.800

Arealer**

Grundareal:	1.158 m ²
Boligareal i alt:	207 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	62 m ²
Udhus:	22 m ²

** 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

- Nr. 1: 20.02.1954 - Dok om oversigt mv, se art 72

Planer

Kommuneplan 21.20.BO.01 - Boligområde Vonsbækvej

Anvendelsesbegrænsninger

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

Spildevandsplan: Kloakopland - 703-1 - Separatkloakeret

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

Olietank: Overjordisk, I drift

Tilbehør:

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

Der henvises til sælgers oplysningsskema.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Havgyden 2, Vonsbæk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 726933
Ejerudgift/md.: kr. 1.445

Dato: 05.03.2026

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 40.300 Forbrug: 34.680 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr
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 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" og "risiko for brand"

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 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.

Olietank i drift

Der forfindes en overjordisk olietank fra 2007 i drift på ejendommen, Den forventes udskiftet inden 2047

Adresse: Havgyden 2, Vonsbæk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 726933
Ejerudgift/md.: kr. 1.445

Dato: 05.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.998	Kontantpris	kr.	945.000
Grundskyld	kr.	2.398	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.550
Renovation	kr.	3.390	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
Husforsikring	kr.	7.497	I alt	kr.	964.965
Rottebekæmpelse	kr.	50	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	kr.	17.335			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.031 md. / 60.375 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.041 md. / 48.495 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Havgyden 2, Vonsbæk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 945.000

Sagsnr.: 726933
Ejerudgift/md.: kr. 1.445

Dato: 05.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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.