



REAL

Thulesvej 13, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	179
Kontantpris	3.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.996	Grund m2	852
Byggear	1971	Energimærke	B

Sagsnr. **726424**

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: Thulesvej 13, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 726424
Ejerudgift/md.: kr. 1.996

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

På Thulesvej 13 i Haderslev får du en villa, hvor alt spiller sammen i en flot helhed af moderne komfort, gennemtænkte detaljer og skønne omgivelser. Boligen er på 179 m² og blev totalrenoveret i 2020, så alt fremstår indbydende og tidssvarende. I 2025 er der tilføjet en eksklusiv tilbygning på 46 m², som rummer en stor og præsentabel entré, en lækker forældreafdeling med walk-in closet og badeværelse ensuite samt smukke ovenlysvinduer, der giver et sublimt lysindfald. Lys og rummelighed er en gennemgående kvalitet i hele huset, og det mærkes straks, når man træder ind.

Planløsningen byder på tre gode værelser, hvoraf det ene ligeledes har eget badeværelse, samt et lyst kontor, der nemt kan indrettes efter behov. Hertil kommer et gæstetoilet og et praktisk bryggers. Overalt er der gulvvarme, hvilket understøtter den høje komfort. Huset har energimærke B, og opvarmningen sker via fjernvarme med et årligt forbrug på 15.800 kr.

Grunden er på 852 m² og giver plads til både leg, hygge og grønne projekter. Udenfor finder du også en flot støbt terrasse, der skaber et oplagt sted til hyggelige grillaftener, afslapning i solen eller samvær med familie og venner. Den 38 m² store garage giver desuden plads til både bil, cykler og ekstra opbevaring.

Beliggenheden i Grønlandskvarteret er attraktiv for både børnefamilier og par, der ønsker rolige rammer tæt på alt det, der gør hverdagen nemmere. Her er du omgivet af trygge stisystemer, kort afstand til skole og indkøb, smuk natur lige i nærheden og samtidig tæt på Haderslevs bymidte.

Alt i alt er Thulesvej 13 en villa, der kombinerer moderne løsninger, høj kvalitet og en beliggenhed, der gør hverdagen både praktisk og dejlig – et hjem, hvor du kan flytte direkte ind og straks mærke følelsen af at være landet det helt rigtige sted.

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: Thulesvej 13, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 726424
Ejerudgift/md.: kr. 1.996

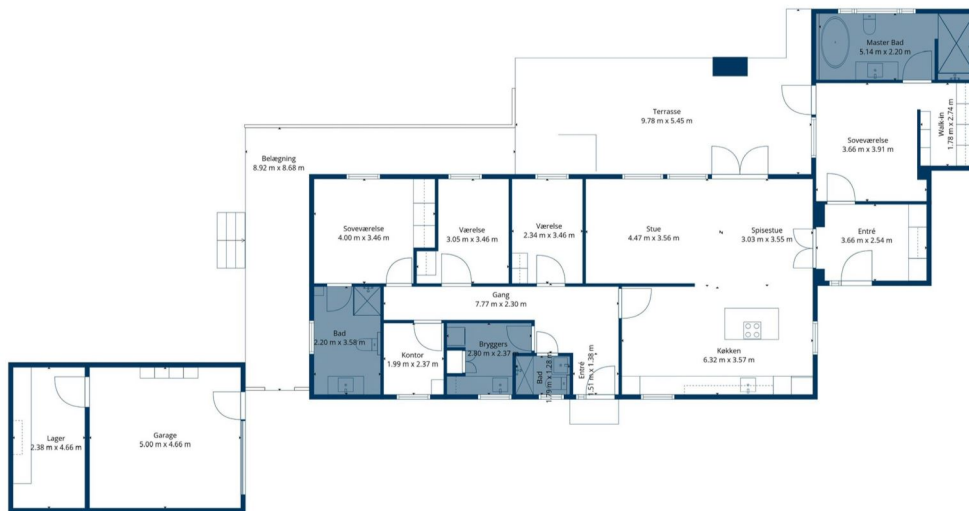
Dato: 06.12.2025



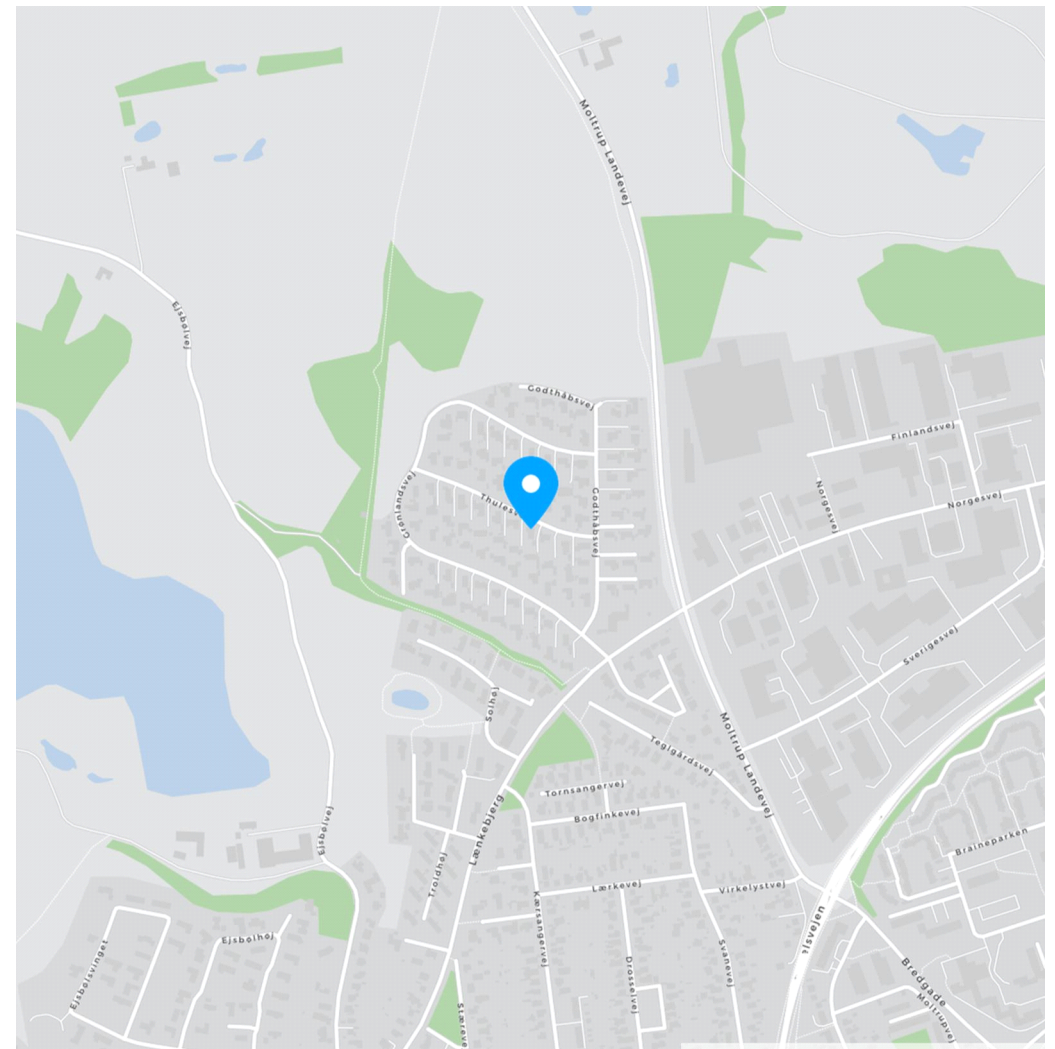
Adresse: Thulesvej 13, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 726424
Ejerudgift/md.: kr. 1.996

Dato: 06.12.2025



REAL





Adresse: Thulesvej 13, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 726424
Ejerudgift/md.: kr. 1.996

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 374 Gl. Haderslev Ejerlav, Gl. Haderslev
BFE-nr.: 5172227
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1971

Arealer*

Grundareal: 852 m²
Boligareal i alt: 179 m²
Øvrige arealer:
Udestue: 29 m²
Garage: 38 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: 1.514.000 kr.
Grundværdi: 549.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld: 439.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037

https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1751024387828.pdf

Lokalplan: Byplanvedtægt nr. 11 for et område beliggende vest for Moltrupvej, Haderslev

https://dokument.plandata.dk/20_1012889_APPROVED_1216982635579.pdf

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

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

Spildevandsplan: Kloakopland - 110-1

Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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

Olietank: Afblandet

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.05.1968 lbnr. 923926-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
Nr. 2 lyst d. 25.04.1972 lbnr. 4978-41 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 11, Vedr 253, se matr. nr. 74 AKT 41_GHA_74

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: Thulesvej 13, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 726424
Ejerudgift/md.: kr. 1.996

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IF 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.: 15.800 Forbrug: 16,51 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 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.

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 forurenet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

Vedr. Fjernvarme og abonnement hertil

Sælger har indtrådt i en abonnements-aftale med Haderslev Fjernvarme vedr. varmeveksleren der er installeret på ejendommen.
Beløbet herfor er angivet i salgsopstillingens ejerudgifter.



Adresse: Thulesvej 13, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 726424
Ejerudgift/md.: kr. 1.996

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	7.457	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.795.000
Husforsikring	kr.	9.364	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.279
Renovation	kr.	3.390	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Rottebekæmpelse	kr.	97		kr.	
Grundejerforening ansl.	kr.	1.000	I alt		3.832.929
Jordflytning	kr.	2			
Leje af fjernvarmeunit	kr.	2.640	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.		

Ejerudgift i alt 1 år 23.950

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.027 md./ 240.329 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.100 md./ 193.196 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: 06.12.2025
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: Thulesvej 13, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 726424
Ejerudgift/md.: kr. 1.996

Dato: 06.12.2025

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/2,2% Obligationslån	Obligationslån	1.578.323	1.578.323	1.584.725	DKK	2,15	92.012	27,00	3,13	7.832		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Thulesvej

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køleskab mrk. AEG, år 2021

Fryser mrk. AEG, år 2023

Ovn mrk AEG, år 2021

Kogeplader mrk Siemens, år 2021

Opvaskemaskine mrk. AEG, år 2021

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.