



REAL

Medstedgårdsvej 14, Halk, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	102
Kontantpris	995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.275	Grund m2	6.744
Byggeår/ombygget	1777/1981	Energimærke	F

Sagsnr. **726569**

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: Medstedgårdsvej 14, Halk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 726569
Ejerudgift/md.: kr. 1.275

Dato: 04.04.2025



Beskrivelse:

Dette charmerende hus på Medstedgårdsvej 14 er en perle fra 1777, med en ombygning i 1981, der giver ejendommen liv og sjæl. Ejendommen, beliggende i et idyllisk område med direkte udsigt til havet, byder på 102 kvadratmeter boligareal fordelt på to etager.

Stueetagen præsenterer et hyggeligt værelse, et originalt badeværelse og køkken-alrummet, som er hjertet af hjemmet. Herfra åbner sig en smuk have med uforstyrrede udsigter over åbne marker og det glitrende hav.

På første sal finder du to yderligere værelser og et rummeligt alrum. Fra soveværelset kan du vågne op til en fantastisk udsigt over havet, der giver en følelse af fred og ro.

Grundens imponerende størrelse på 6744 kvadratmeter giver masser af plads til at udforske og skabe din egen oase. Medstedgårdsvej tilbyder en unik mulighed for at bo omgivet af natur og med det beroligende syn af havet.

Som en ekstra fordel har denne ejendom hidtil genereret en årlig lejeindtægt på cirka 100.000 kr. En mulighed for både at nyde som dit eget hjem eller som en investeringseiendom.

Kom og oplev denne unikke mulighed for at bo i harmoni med naturen og med udsigt til det smukke hav.

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: Medstedgårdsvej 14, Halk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 726569
Ejerudgift/md.: kr. 1.275

Dato: 04.04.2025

Dette charmerende hus på Medstedgårdsvej 14 er en perle fra 1777, med en ombygning i 1981, der giver ejendommen liv og sjæl. Ejendommen, beliggende i et idyllisk område med direkte udsigt til havet, byder på 102 kvadratmeter boligareal fordelt på to etager.

Stueetagen præsenterer et hyggeligt værelse, et originalt badeværelse og køkken-alrummet, som er hjertet af hjemmet. Herfra åbner sig en smuk have med uforstyrrede udsigter over åbne marker og det glitrende hav.

På første sal finder du to yderligere værelser og et rummeligt alrum. Fra soveværelset kan du vågne op til en fantastisk udsigt over havet, der giver en følelse af fred og ro.

Grundens imponerende størrelse på 6744 kvadratmeter giver masser af plads til at udforske og skabe din egen oase. Medstedgårdsvej tilbyder en unik mulighed for at bo omgivet af natur og med det beroligende syn af havet.

Som en ekstra fordel har denne ejendom hidtil genereret en årlig lejeindtægt på cirka 100.000 kr. En mulighed for både at nyde som dit eget hjem eller som en investeringseiendom.

Kom og oplev denne unikke mulighed for at bo i harmoni med naturen og med udsigt til det smukke hav.

Adresse: Medstedgårdsvej 14, Halk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 726569
Ejerudgift/md.: kr. 1.275

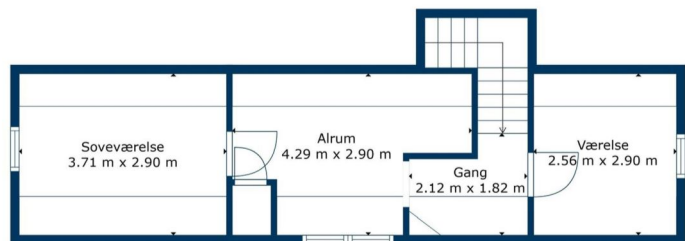
Dato: 04.04.2025



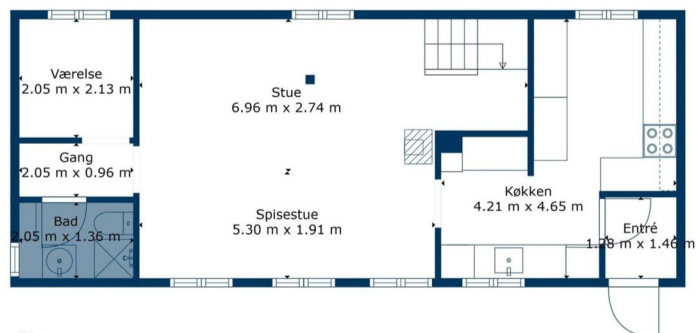
Adresse: Medstedgårdsvej 14, Halk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 726569
Ejerudgift/md.: kr. 1.275

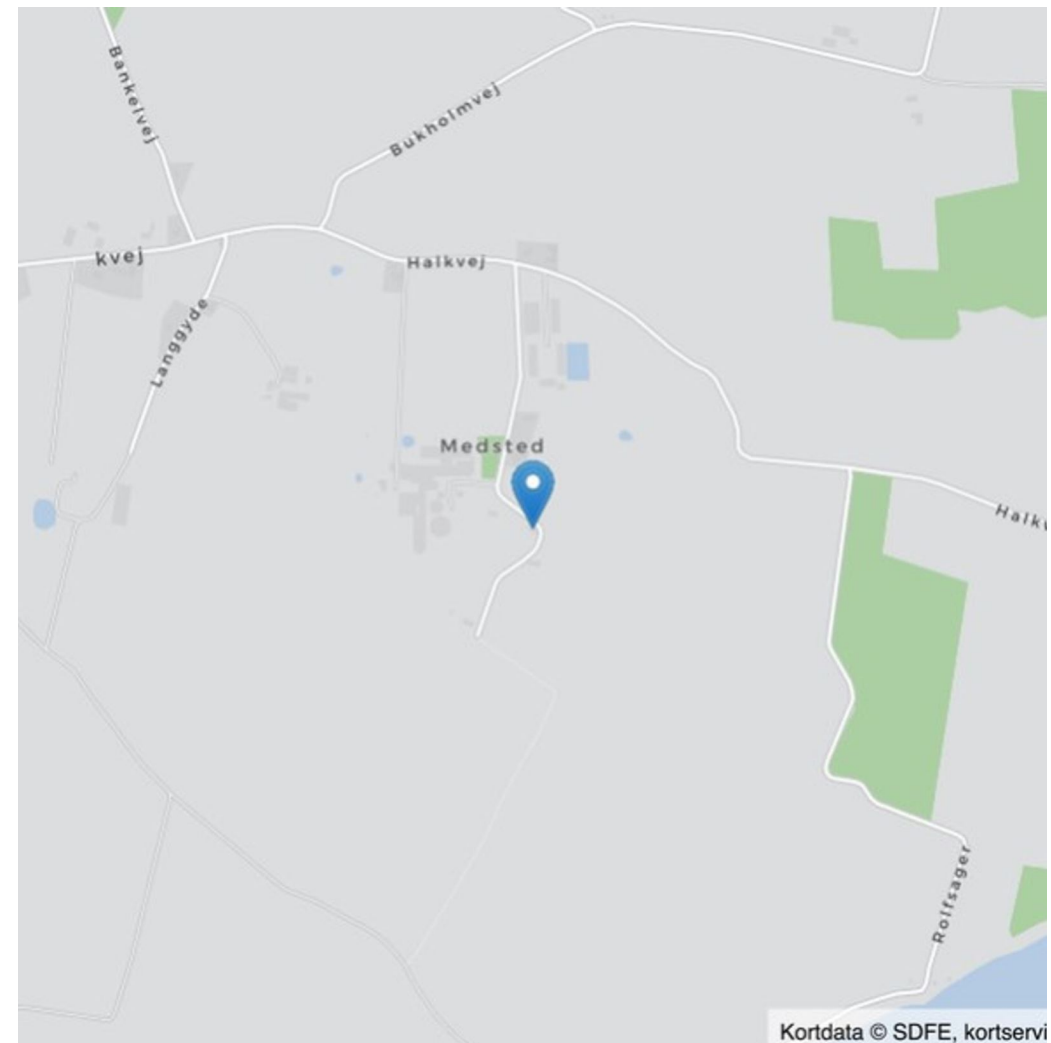
Dato: 04.04.2025



1.sal



Stuen



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Medstedgårdsvej 14, Halk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 726569
Ejerudgift/md.: kr. 1.275

Dato: 04.04.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	146 Halk Ejerslav, Halk m.fl.
BFE-nr.:	9118068
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1777/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	491.000 kr.
Grundværdi:	218.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	392.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	175.200 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	6.744 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	66 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	36 m ²
Boligareal i alt:	102 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

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

Spildevandsplan: Kloakopland - 208-2

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

Kulturstyrelsen: Ejendommen er erklæret bevaringsværdig 4

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.05.2017 lbnr. 1008693133 Filnavn:
722191f1-3a44-4910-8f59-de6c6bdbfc62

Grundejerforening: Nej

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.

Adresse: Medstedgårdsvej 14, Halk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 726569
Ejerudgift/md.: kr. 1.275

Dato: 04.04.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TRYG Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.500 Forbrug: 14.500,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovne

Køber gøres bekendt med, at der med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 7 er udstedt en bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom. I medfør af denne bekendtgørelse skal brændeovne og pejseindsatser produceret før 1. januar 2003 udskiftes eller nedlægges, såfremt der tinglyses skøde den 1. august 2021 eller senere. Der er dog visse undtagelser hertil. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk. Køber skal i forbindelse med tinglysning af skøde fra den 1. august 2021 oplyse, hvorvidt der er en brændeovn/pejseindsats i ejendommen eller ej. Hvis der er en brændeovn/pejseindsats, skal der herefter oplyses, om den er produceret før eller efter 1. januar 2003. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den, og indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Såfremt produktionsåret på brændeovnen ikke kendes, skal køber senest 6 måneder efter overtagelse af ejendommen indsende ansøgning med dokumentation til Miljøstyrelsen, således disse kan træffe afgørelse om produktionsåret.

I forlængelse af ovenstående oplyser sælger, at fabrikationstidspunktet for den i ejendommen installerede brændeovn er efter 2003. Køber accepterer ovenstående, og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.



Adresse: Medstedgårdsvej 14, Halk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 726569
Ejerudgift/md.: kr. 1.275

Dato: 04.04.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.003	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	2.215	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.287
Renovation	kr.	3.900	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Husforsikring	kr.	6.430	I alt	kr.	1.016.137
Rottebekæmpelse	kr.	50			
Skorstensfejning ansl.	kr.	700			
Jordflytning	kr.	2			

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 15.300

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 5.568 md./ 66.817 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.484 md./ 53.812 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: 02.04.2025
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: Medstedgårdsvej 14, Halk, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 726569
Ejerudgift/md.: kr. 1.275

Dato: 04.04.2025

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

Forsikringsforhold:

*Der tages forbehold for forsikringens præmie og dækningsomfang indtil police foreligger.

**For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbuddet.

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.