

REAL



Storegade 180, 6560 Sommersted

| | | | |
|------------|----------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 76 |
| Kontant | 645.000 | Værelser | 2 |
| Ejerudgift | 1.395 | Grund m ² | 991 |
| Byggeår | 1955 | Energimærke | D + |

Sagsnr. **726023**

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: Storegade 180, 6560 Sommersted
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 726023
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 03.05.2026



Skøn etplans villa med god kælder, i godt lokalsamfund.

Sommersted er et sådan lokalsamfund hvor man hurtigt 'blender ind'. Ejendommen er beliggende i børnevenlige omgivelser og med den integrerede institution Troldemarken centralt beliggende i Sommersted er det et godt og sikkert sted for jeres børn at vokse op.

Ejendommen byder velkommen ind i en mindre entré, hvorfra der er direkte adgang til husets store stue. Her er god plads til både spisestue og sofaarrangement. Herfra er endvidere direkte adgang til en hyggelig havestue.

Et fint køkken som findes i åben forbindelse med stuen. Her er god plads til madlavning og fine hvidevarer hele vejen rundt.

Slutteligt findes der på stueetagen et fint værelse og et gæstetoilet.

I kælderen findes 2 disponible rum, som begge er blevet brugt til værelser. Disse er dog ikke registreret på BBR hvorfor de ikke indgår i ejendommens boligkvadratmeter.

Et stort badeværelse og et godt bryggers med plads til vaskefaciliteter.

Ude findes en fin garage og en stor have.

Her er god plads til leg – eller hvis en udbygning er drømmen, er her godt med plads til udvidelse.

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.

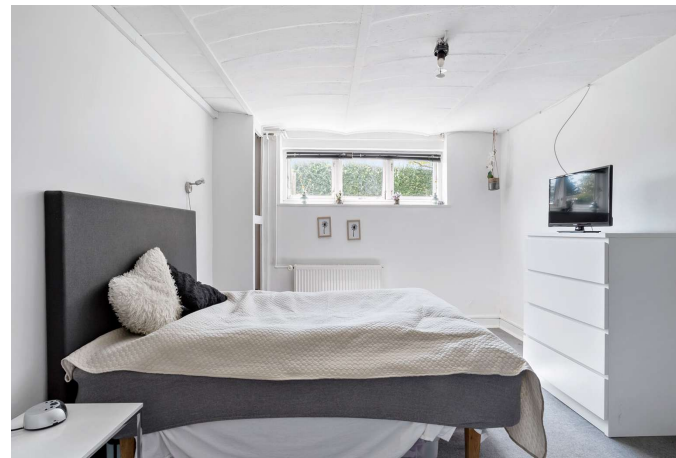
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs

Adresse: Storegade 180, 6560 Sommersted
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 726023
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 03.05.2026

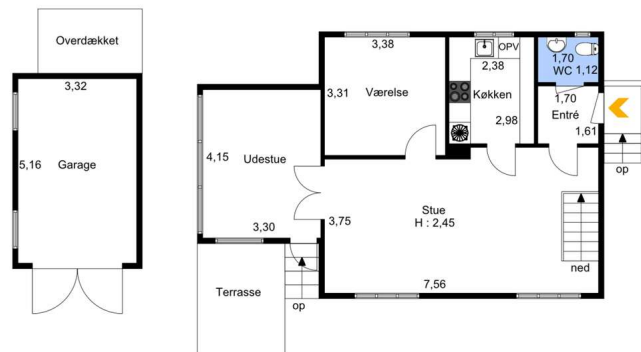


Adresse: Storegade 180, 6560 Sommersted
Kontantpris: kr. 645.000

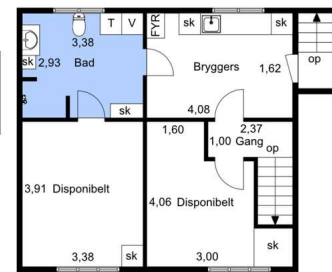
Sagsnr.: 726023
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 03.05.2026

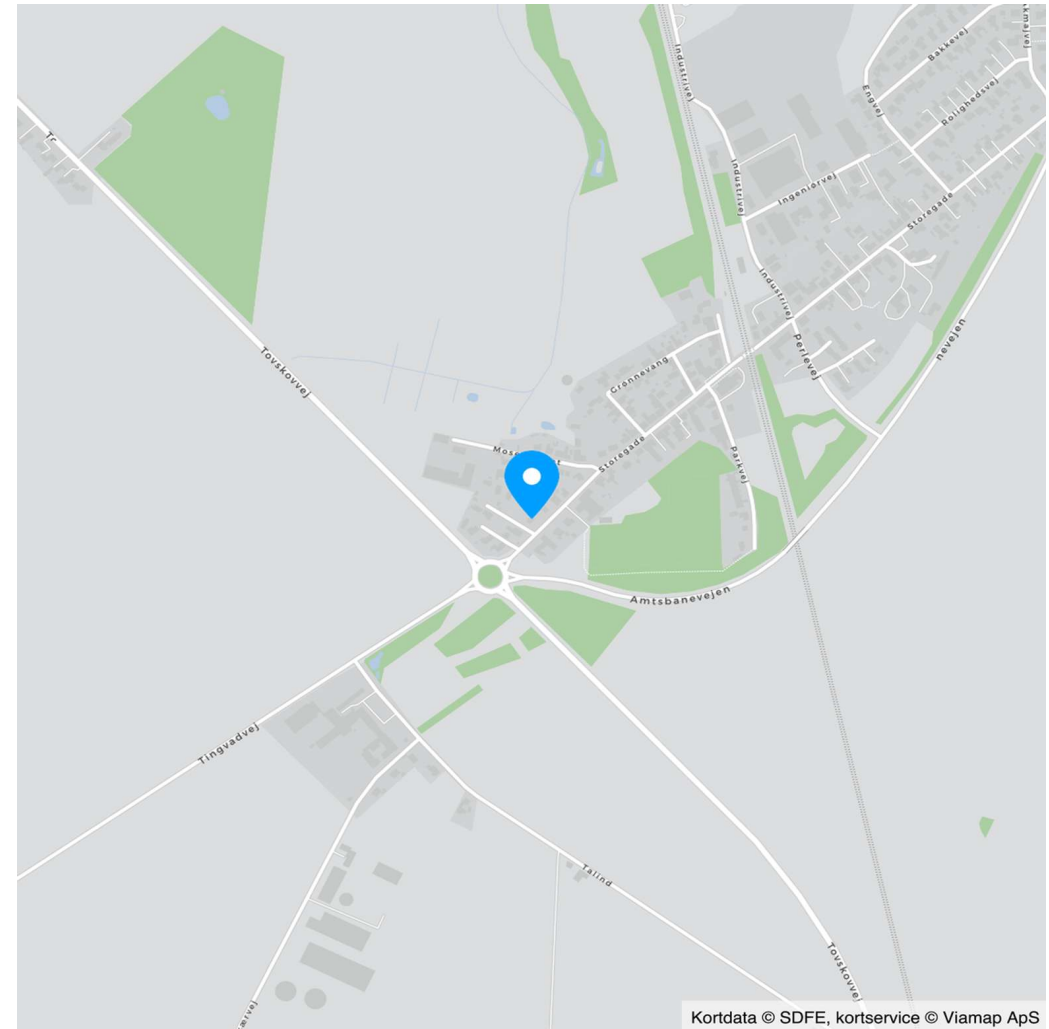
Stueplan



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Storegade 180, 6560 Sommersted
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 726023
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 03.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

| | |
|---------------------|------------------------------------|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | Haderslev |
| Matr.nr.: | 373 Sommersted Ejerlav, Sommersted |
| BFE-nr.: | 5190046 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1955 |

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

| | |
|------------------------------|---------|
| Offentlig vurdering pr. | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 371.000 |
| Grundværdi: | 653.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 300.000 |
| Grundlag for grundskyld: | 522.400 |

Arealer**

| | |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal: | 991 m ² |
| Boligareal i alt: | 76 m ² |
| Øvrige arealer: | |
| Kælder: | 61 m ² |
| Garage: | 24 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 14.10.CE.01 - Centerområde Storegade
Lokalplan 81-05 - Bolig- og erhvervsområde i Sommersted by

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplan: J02-1 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Tilbehør:

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

1 stk komfur 1 stk emhætte 1 stk. køleskab 1 stk opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Storegade 180, 6560 Sommersted
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 726023
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 03.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

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

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.523 Forbrug: 2.138 m³
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + D



Adresse: Storegade 180, 6560 Sommersted
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 726023
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 03.05.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|------------------------|-----|--------|---|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 1.530 | Kontantpris | kr. | 645.000 |
| Grundskyld | kr. | 6.634 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 5.750 |
| Renovation | kr. | 3.550 | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 7.500 |
| Husforsikring ansl. | kr. | 5.000 | I alt | kr. | 658.250 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 19 | 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. | 16.735 | | |

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.564 md. / 42.768 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.832 md. / 33.978 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: Storegade 180, 6560 Sommersted
Kontantpris: kr. 645.000

Sagsnr.: 726023
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 03.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 640.000
Nr. 4: hovedstol kr. 187.400

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.