



REAL

Skomagervej 1, Aarøsund, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	180
Kontantpris	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.561	Grund m2	7.703
Byggear	1970	Energimærke	D

Sagsnr. **7261095**

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: Skomagervej 1, Aarø Sund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261095
Ejerudgift/md.: kr. 1.561

Dato: 15.11.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om at bo i smukke Aarø Sund, hvor du kan nyde nærheden til vandet og den skønne natur? Så er Skomagervej 1 den perfekte adresse for dig. Denne ejendom rummer både et rummeligt hovedhus og et ekstra hus, der i dag primært anvendes til zoneterapi, men som også byder på mange andre anvendelsesmuligheder.

Hovedhuset: Hovedhuset på 180 kvadratmeter er lyst og indbydende med masser af plads til familien. Her finder du:

En rummelig stue med store vinduer, der giver et skønt lysindfald og udsigt til den dejlige have.

Et velindrettet køkken med god skabsplads og mulighed for en hyggelig spiseplads. Fire gode værelser, som giver plads til både børn og gæster.

Et badeværelse med bruser og moderne faciliteter.

En praktisk entré og bryggers med plads til vaskefaciliteter og opbevaring.

Udhuset: Det andet hus på ejendommen, der i dag anvendes som zoneterapi, er på 184 kvadratmeter. Dette hus har et stort potentiale og kan tilpasses dine behov, hvad enten det skal bruges som erhverv, gæstebolig eller måske et kreativt værksted. Her finder du:

Et stort behandlingslokale/stue med gode indretningsmuligheder.

En garage med god plads til bilen

Ligeledes er der et stort udnyttet areal hvor kun fantasien sætter grænser

Grunden: Ejendommen ligger på en stor, velholdt grund på 7703 kvadratmeter med en dejlig have, der indbyder til leg og afslapning. Her er både solrige terrasser, en græsplæne og hyggelige kroge, hvor du kan nyde den friske luft og de naturskønne omgivelser. Der er også gode parkeringsmuligheder på grunden.

Området: Aarø Sund er kendt for sin maritime atmosfære og smukke natur. Her bor du tæt på vandet, hvor du kan tage en forfriskende dukkert, sejle eller bare nyde udsigten. Der er også gode muligheder for fiskeri og vandreture i området. Samtidig har du kun en kort køretur til Haderslev, hvor du finder alle nødvendige

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.

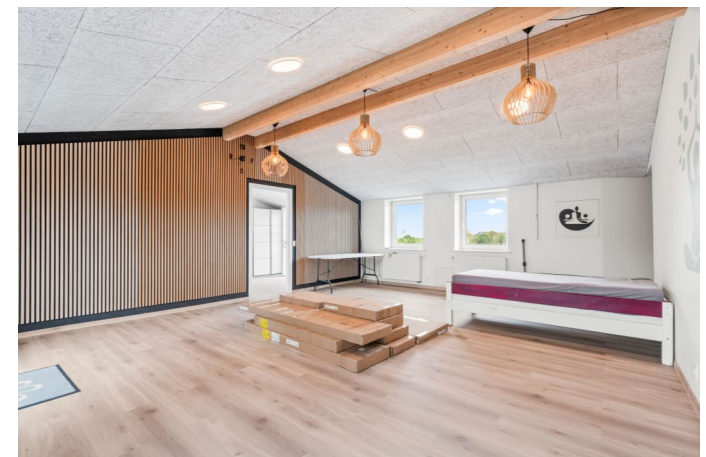
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs

Adresse: Skomagervej 1, Aarøsund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261095
Ejerudgift/md.: kr. 1.561

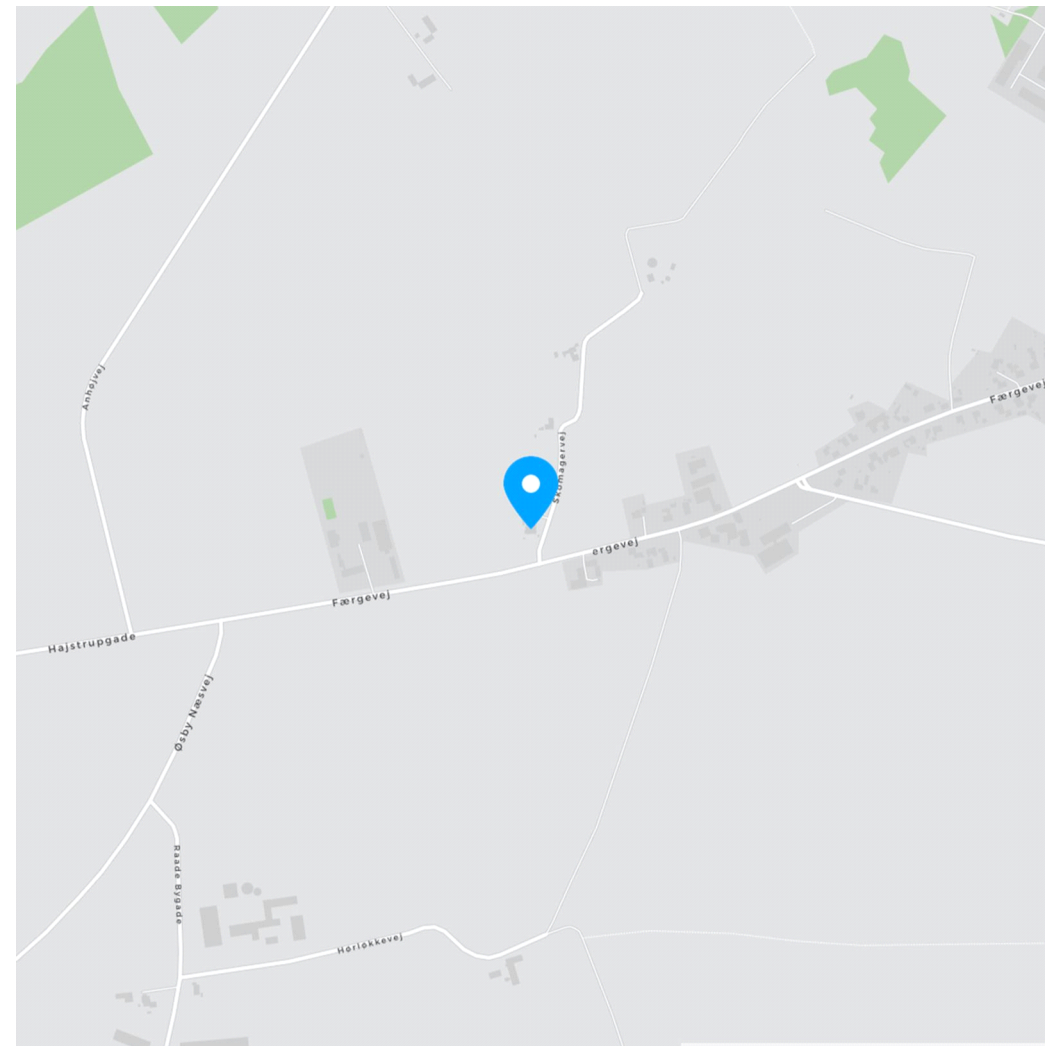
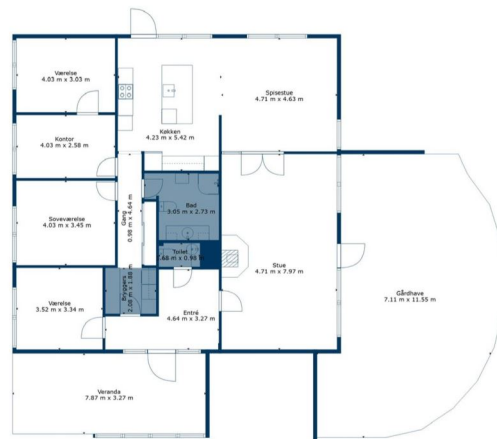
Dato: 15.11.2025



Adresse: Skomagervej 1, Aarøsund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261095
Ejerudgift/md.: kr. 1.561

Dato: 15.11.2025





Adresse: Skomagervej 1, Aarø Sund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261095
Ejerudgift/md.: kr. 1.561

Dato: 15.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	609 Hajstrup, Øsby
BFE-nr.:	5179914
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Træpiller
Opført/ombygget år:	1970

Arealer*

Grundareal:	7.703 m ²
Boligareal i alt:	180 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	184 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.306.000 kr.
Grundværdi:	488.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.044.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	391.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037

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

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

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

Spildevandsplan: Kloakopland - 405 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

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

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 05.02.1976 lbnr. 930234-41 Tillægstekst Dok om oversigt mv

Nr. 2 lyst d. 05.04.1994 lbnr. 13295-41 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, se matr 5 Vandting AKT 41_VAN_5

Nr. 1 lyst d. 05.02.1976 lbnr. 930234-41 Tillægstekst Dok om oversigt mv

Nr. 2 lyst d. 05.04.1994 lbnr. 13295-41 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, se matr 5 Vandting AKT 41_VAN_5

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: Skomagervej 1, Aarø Sund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261095
Ejerudgift/md.: kr. 1.561

Dato: 15.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Der henvises til side 5

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.

Brændeovn produceret efter d. 1 januar 2003

Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.300 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Træpiller

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 D.



Adresse: Skomagervej 1, Aarø Sund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261095
Ejerudgift/md.: kr. 1.561

Dato: 15.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.328	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	4.958	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.785
Renovation	kr.	3.390	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Husforsikring	kr.	5.000	I alt	kr.	2.022.635
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

18.729

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.546 md./ 126.551 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.476 md./ 101.714 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 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: 14.11.2025
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: Skomagervej 1, Aarøsund, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261095
Ejerudgift/md.: kr. 1.561

Dato: 15.11.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Køleskab mrk. Bosch
Emhætte mrk. Gorenja
Ovn mrk. Siemens
Kogeplader mrk. Siemens
Opvaskemaskine mrk. Hisense

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.