

The logo consists of the word "REAL" in white, uppercase, sans-serif font, centered within a dark blue square.

## Kanekærvej 16, Kelstrup, 6100 Haderslev

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>55</b>
Kontant	<b>1.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.368</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>277</b>
Byggeår	<b>1960</b>		

Sagsnr. **7261245**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, 1 / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / [www.realmaeglerne.dk/6100](http://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: Kanekærvej 16, Kelstrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261245  
Ejerudgift/md.: kr. 1.368

Dato: 03.07.2026



### Indflytningsklart sommerhus med skøn beliggenhed tæt på natur og vand

På Kanekærvej 16 får du et hyggeligt og overskueligt sommerhus med en rigtig fin planløsning, hvor kvadratmeterne er udnyttet optimalt. Boligen rummer 55 velindrettede kvadratmeter og byder på et lyst opholdsmiljø, hvor køkken og stue ligger i åben forbindelse og skaber et naturligt samlingspunkt for familie og gæster.

Ejendommen er løbende renoveret og fremstår i dag helt indflytningsklar, så du kan tage den i brug fra første dag uden at skulle tænke på større projekter. Samtidig får du en skøn beliggenhed tæt på naturen med en dejlig udsigt, som er med til at skabe ro og den helt rigtige sommerhusstemning.

Fra opholdsrummet er der direkte udgang til en skøn terrasse, hvor solen og de rolige omgivelser kan nydes i fulde drag. Her er der god plads til både afslapning og hyggelige sommeraftener, og området omkring ejendommen indbyder til et afslappet fritidsliv tæt på naturen.

Boligen indeholder flere gode værelser, som giver fleksible indretningsmuligheder, hvad enten det er til familie, gæster eller hjemmekontor. Badeværelset fremstår funktionelt, og køkkenet er praktisk indrettet med god sammenhæng til opholdsrummet.

Ejendommen er opført i 1960 og opvarmes via varmepumpe, hvilket giver en energieffektiv løsning, der gør huset anvendeligt året rundt.

Her får du en bolig, der egner sig perfekt som fristed væk fra hverdagens travlhed – et sted hvor roen, nærværet og de gode stunder er i centrum.

### 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: Kanekærvej 16, Kelstrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261245  
Ejerudgift/md.: kr. 1.368

Dato: 03.07.2026

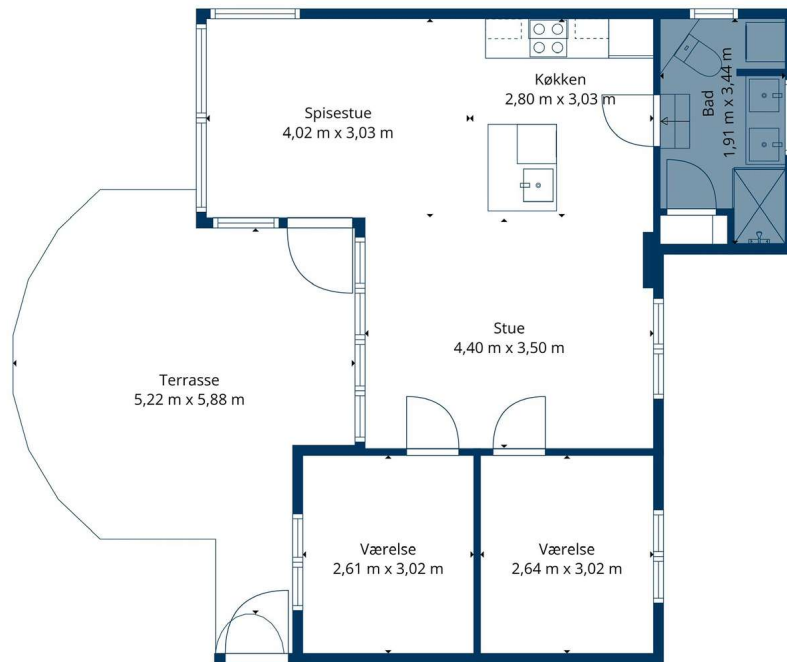




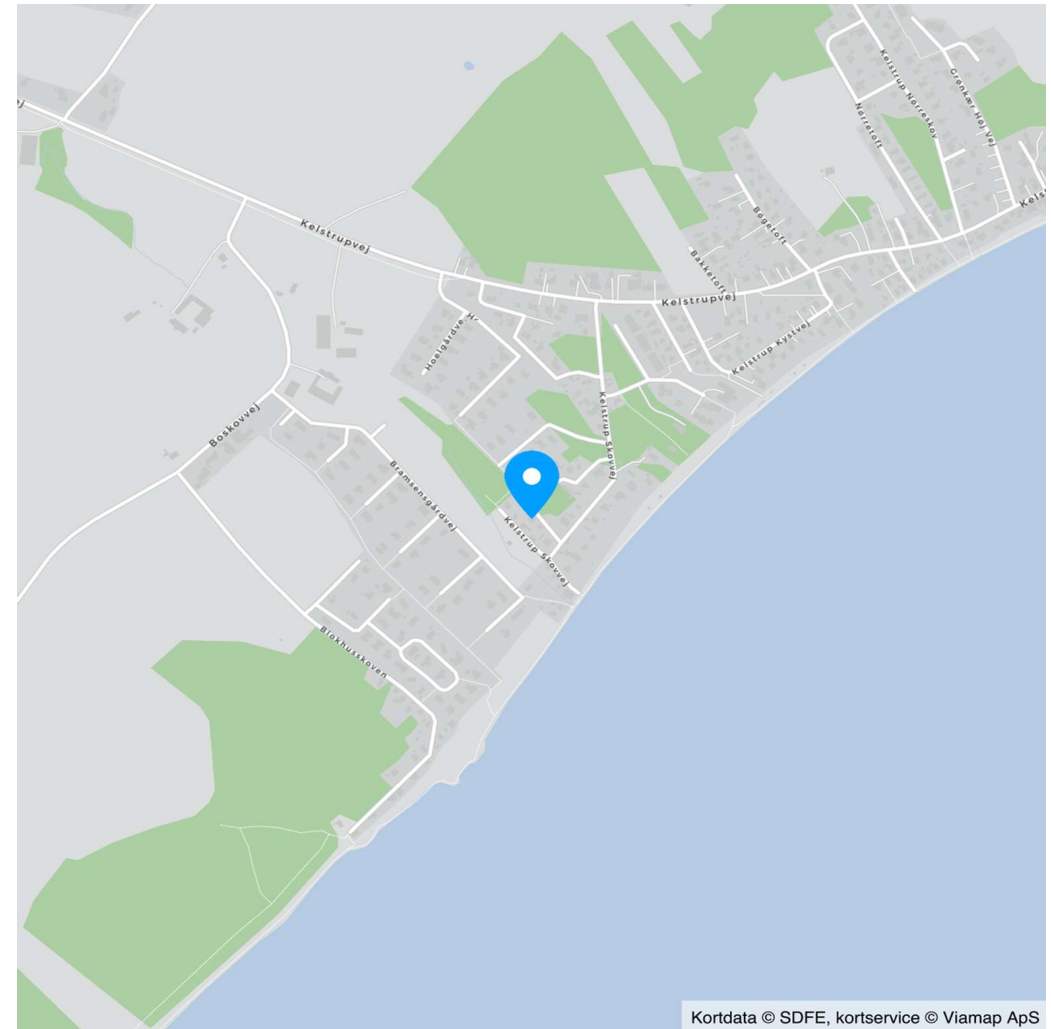
Adresse: Kanekærvej 16, Kelstrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261245  
Ejerudgift/md.: kr. 1.368

Dato: 03.07.2026



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Kanekærvej 16, Kelstrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261245  
Ejerudgift/md.: kr. 1.368

Dato: 03.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Fritidsbolig  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 381 Kelstrup, Vilstrup  
BFE-nr.: 5177529  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1960

**Arealer\*\***

Grundareal: 277 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 55 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.104.000  
Grundværdi: 697.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 883.200  
Grundlag for grundskyld: 557.600

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. : 03.07.2026 -  
- Nr. 1: 23.05.1934 - Dok om godkendelse af bygningstegninger mv, se matr. 8

**Planer**

Kommuneplan  
Kommuneplan 23.50.SO.07 - Sommerhusområde Kelstrup Skovvej

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

Spildevandsplan: Kloakopland - 201-6 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)  
Kloakopland - 201-6a-vej - Ukloakeret  
Forslag: Kloakopland - 201 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

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

Fredskov: Når en skov er fredskovspligtig, betyder det, at den, der ejer skovarealet, til enhver tid har pligt til at anvende det til skovbrugsformål. Med fredskovspligten følger desuden en række regler, der tilsammen sikrer den langsigtede skovdyrkning.

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer: Fredning - 391016 - Stautus B (Fredet 1937 eller senere)

Tilbehør:

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

Køleskab, Fryser, Køle/fryseskab, Emhætte, Komfur, Ovn, Kogeplade, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler, Mikrobølgeovn

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kanekærvej 16, Kelstrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261245  
Ejerudgift/md.: kr. 1.368

Dato: 03.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.504	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	7.082	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Husforsikring	kr.	2.476	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	67	Egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Jordflytning	kr.	3	I alt	kr.	2.023.850
Renovation	kr.	2.282			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	16.414		

#### 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 11.094 md. / 133.131 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.788 md. / 105.454 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Kanekærvej 16, Kelstrup, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261245  
Ejerudgift/md.: kr. 1.368

Dato: 03.07.2026

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. 2: hovedstol kr. 510.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.