

REAL



## Aastrup Alle 57, 6100 Haderslev

|                  |                  |                      |              |
|------------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>155</b>   |
| Kontant          | <b>1.995.000</b> | Værelser             | <b>6</b>     |
| Ejerudgift       | <b>1.657</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>693</b>   |
| Byggeår/ombygget | <b>1930/2018</b> | Energimærke          | <b>+ B +</b> |

Sagsnr. **7261226**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

/ / Tlf. +45 70707874 / [www.realmaeglerne.dk/6100](http://www.realmaeglerne.dk/6100)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Aastrup Alle 57, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261226  
Ejerudgift/md.: kr. 1.657

Dato: 25.04.2026



### 155 m<sup>2</sup> totalrenoveret kvalitet med rød tråd i materialevalg

På Aastrup Alle 57 finder I en gennemført og smagfuldt renoveret villa, hvor klassisk charme og moderne komfort går hånd i hånd. Ejendommen er oprindeligt opført i 1930, men blev totalrenoveret i 2017 og 2018 i kvalitetsmaterialer, så boligen i dag fremstår fuldstændig indflytningsklar med en rød tråd i både stil og materialevalg.

Boligen rummer 155 veludnyttede kvadratmeter fordelt på to plan med hele 4 værelser og 2 badeværelser – ideelt til familien, der ønsker både plads og funktionalitet i hverdagen. Allerede ved ankomsten fornemmer man husets særlige atmosfære. Den flotte entré byder velkommen med loft til kip og synlige bjælker, som skaber en imponerende rumfornemmelse og tilfører boligen masser af karakter. De fritlagte bjælker går igen på 1. salen og understreger den gennemførte stil.

Fra stuen er der en skøn og helt særlig udsigt ud over de åbne marker. Her oplever man ofte råvildt og andet dyreliv – og om sommeren kan man være heldig at se svaner på engen. Naturen bliver en aktiv del af hverdagen og giver en ro, som er svær at finde andre steder.

Køkkenet er både stort, indbydende og særdeles funktionelt – et naturligt samlingspunkt i hjemmet. Alle elementer i køkken, badeværelser og bryggers er udført i samme stil, hvilket skaber en harmonisk og eksklusiv helhed. Plankegulve og klinker ligger smukt i lige linjer gennem rummene og understøtter det stilrene udtryk. Overalt mærkes den gennemtænkte renovering og de gode materialevalg.

Komforten er i top med gulvvarme i hele huset – både i stueplan og på 1. sal – hvilket giver en behagelig og jævn varme året rundt. På førstesalen er der desuden etableret praktiske skunk-skuffer i alle rum, en gennemtænkt og pladsoptimerende løsning, der gør opbevaring både nem og diskret.

Udendørs venter en stor, sydvestvendt terrasse, hvor solen kan nydes fra middag og langt ud på aftenen. Her er der rig mulighed for både spiseplads og loungemiljø – perfekte rammer for sommerens mange hyggelige stunder.

Grunden er på 693 m<sup>2</sup> og byder på en overskuelig have med god afstand til naboer og et smukt kig over det åbne landskab. Til ejendommen hører desuden carport, og boligen opvarmes energieffektivt via varmepumpe.

### 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: Frederik Trans

Adresse: Aastrup Alle 57, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261226  
Ejerudgift/md.: kr. 1.657

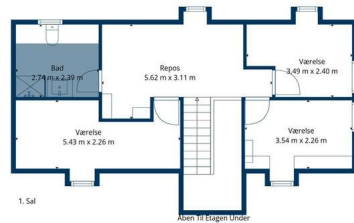
Dato: 25.04.2026



Adresse: Aastrup Alle 57, 6100 Haderslev  
 Kontantpris: kr. 1.995.000

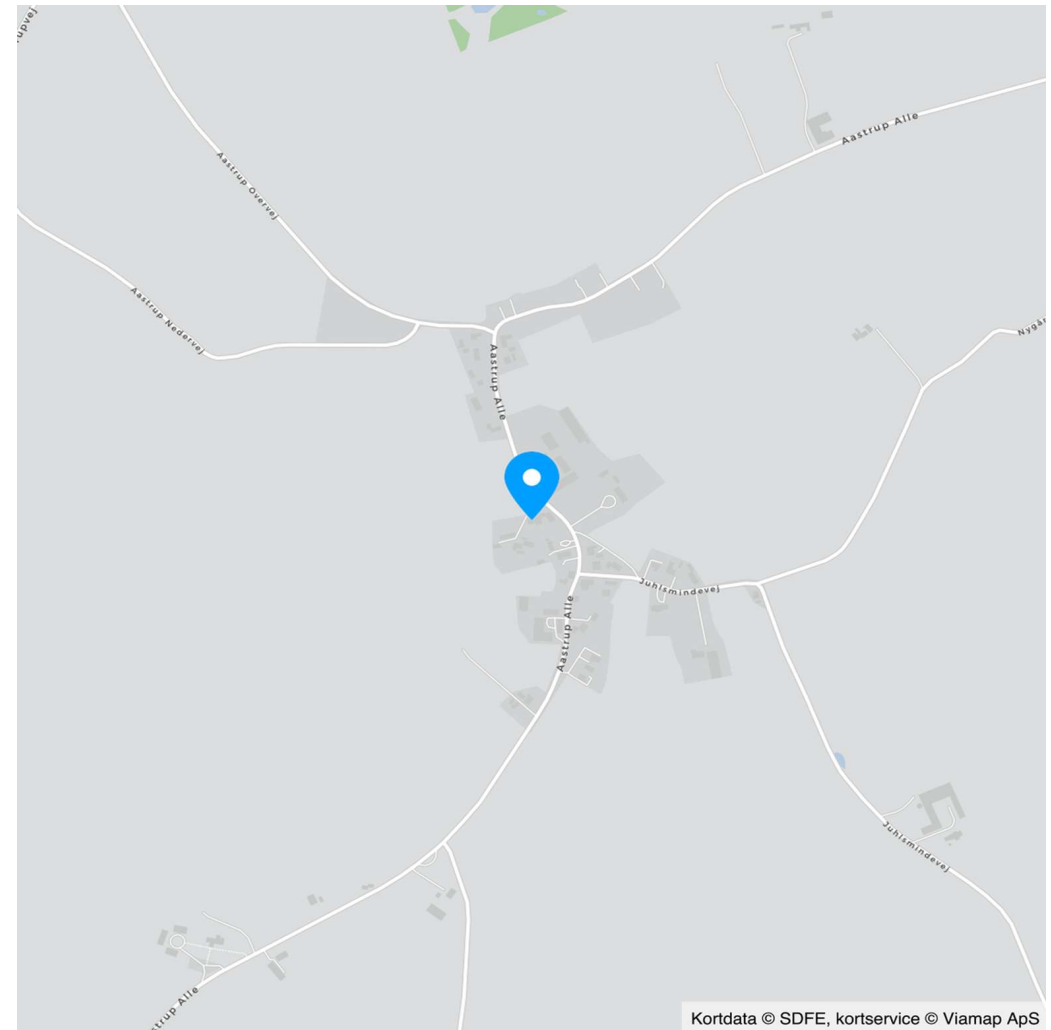
Sagsnr.: 7261226  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.657

Dato: 25.04.2026



Stueplan

REAL



Adresse: Aastrup Alle 57, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261226  
Ejerudgift/md.: kr. 1.657

Dato: 25.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 585 Åstrup Ejerlav, Åstrup  
BFE-nr.: 8990449  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1930/2018

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.430.000  
Grundværdi: 340.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.144.000  
Grundlag for grundskyld: 272.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 693 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 155 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 23 m<sup>2</sup>

\*\* 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 19.04.1905 - Dok om vandforsyning mv, Se matr. 132 41\_ÅSE\_132

**Planer**

Kommuneplan 21.23.BO.01 - Boligområde Aastrup Allé

**Anvendelsesbegrænsninger**

Kulturstyrrelsen: Ejendommen er vurderet til en bevaringsværdi 6

Spildevandsplan: Kloakopland - 152-1 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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)

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

Tilbehør:

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

Der henvises til sælgers oplysningsskema., Køleskab (AEG, 2018), Fryser (AEG, 2018), Emhætte (Falmec, 2021), Ovn (AEG, 2018), Kogeplade (AEG, 2018), Opvaskemaskine (AEG, 2018), Vaskemaskine (Siemens, 2018), Tørretumbler (Siemens, 2018)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Aastrup Alle 57, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261226  
Ejerudgift/md.: kr. 1.657

Dato: 25.04.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb  |     |           |
|------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 5.834  | Kontantpris   | kr. | 1.995.000 |
| Grundskyld             | kr. | 3.454  | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 13.850    |
| Renovation             | kr. | 3.785  | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået   | kr. | 7.500     |
| Husforsikring          | kr. | 6.725  | I alt   | kr. | 2.016.350 |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 87     |   |     |           |
| 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 | kr. | 19.888 |   |     |           |

#### 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 10.895 md. / 130.738 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.659 md. / 103.910 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: Aastrup Alle 57, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 7261226  
Ejerudgift/md.: kr. 1.657

Dato: 25.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

# 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.