

REAL



Klokkedal 15, Bramdrup, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	115
Kontant	995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.200	Grund m ²	808
Byggeår	1968	Energimærke	D

Sagsnr. **7261319**

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: Klokkedal 15, Bramdrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261319
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

Dato: 28.10.2026



Flot moderniseret etplansvilla med skøn have og udestue

På Klokkedal 15 finder du en flot moderniseret etplansvilla, der er 100 % indflytningsklar. Her får du 115 m² bolig, hvor kvadratmeterne er udnyttet rigtig godt, og hvor der er plads til både familieliv og hyggelige stunder. Huset er opført i 1968 og ligger på en 808 m² stor grund. Blandt andet er både taget og tagrenderne skiftet.

Når du træder ind, mødes du af et fint bryggers, som fører videre til køkken, alrum og stue i ét. Her får du et dejligt sammenhængende opholdsrum med god plads til både spisebordet, sofaen og de hyggelige aftener foran fjernsynet. Det er et naturligt samlingspunkt i hjemmet, hvor der er plads til at være sammen i hverdagen.

Boligen er indrettet med to separate afdelinger. I den ene finder du et forældresoveværelse, mens den anden afdeling er oplagt som børneafdeling med to værelser og eget badeværelse. Der er desuden mulighed for at udvide badeværelset eller etablere et ekstra gæstetoilet, hvis det passer bedre til dine ønsker.

Udenfor venter en rigtig fin, velanlagt have med sydvestvendt beliggenhed, hvor du kan nyde solen langt ud på dagen. Den hyggelige udestue giver samtidig mulighed for at nyde haven og de grønne omgivelser, selv når vejret ikke helt indbyder til at sidde ude.

Beliggenheden er også værd at fremhæve. Du bor tæt på Haderslev og byens faciliteter, samtidig med at du har kort afstand til motorvejen, så det er nemt at komme videre.

Kort sagt får du en flot moderniseret villa med en gennemtænkt planløsning, en skøn have og en bolig, der er 100 % indflytningsklar fra dag ét.

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: Klokkedal 15, Bramdrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261319
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

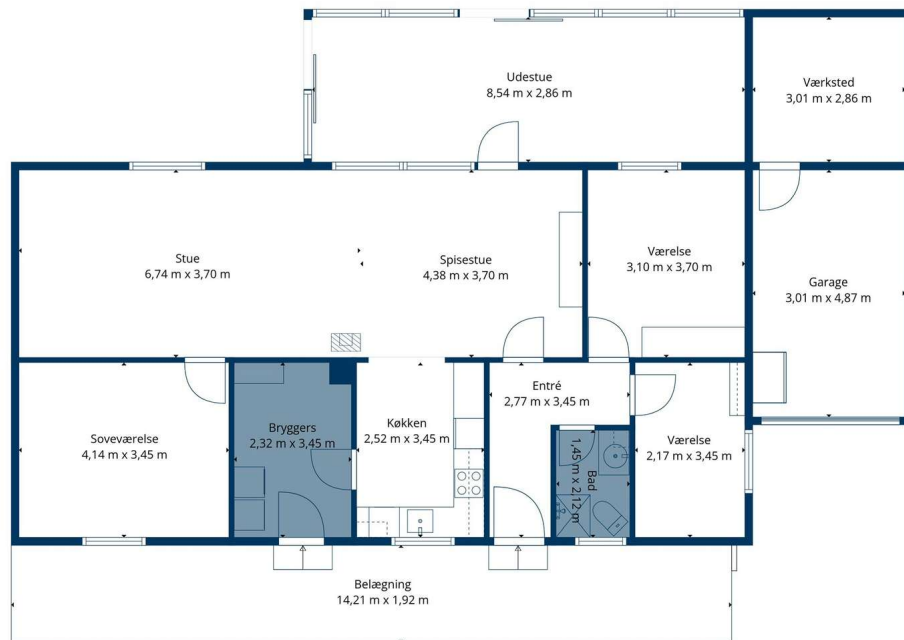
Dato: 28.10.2026



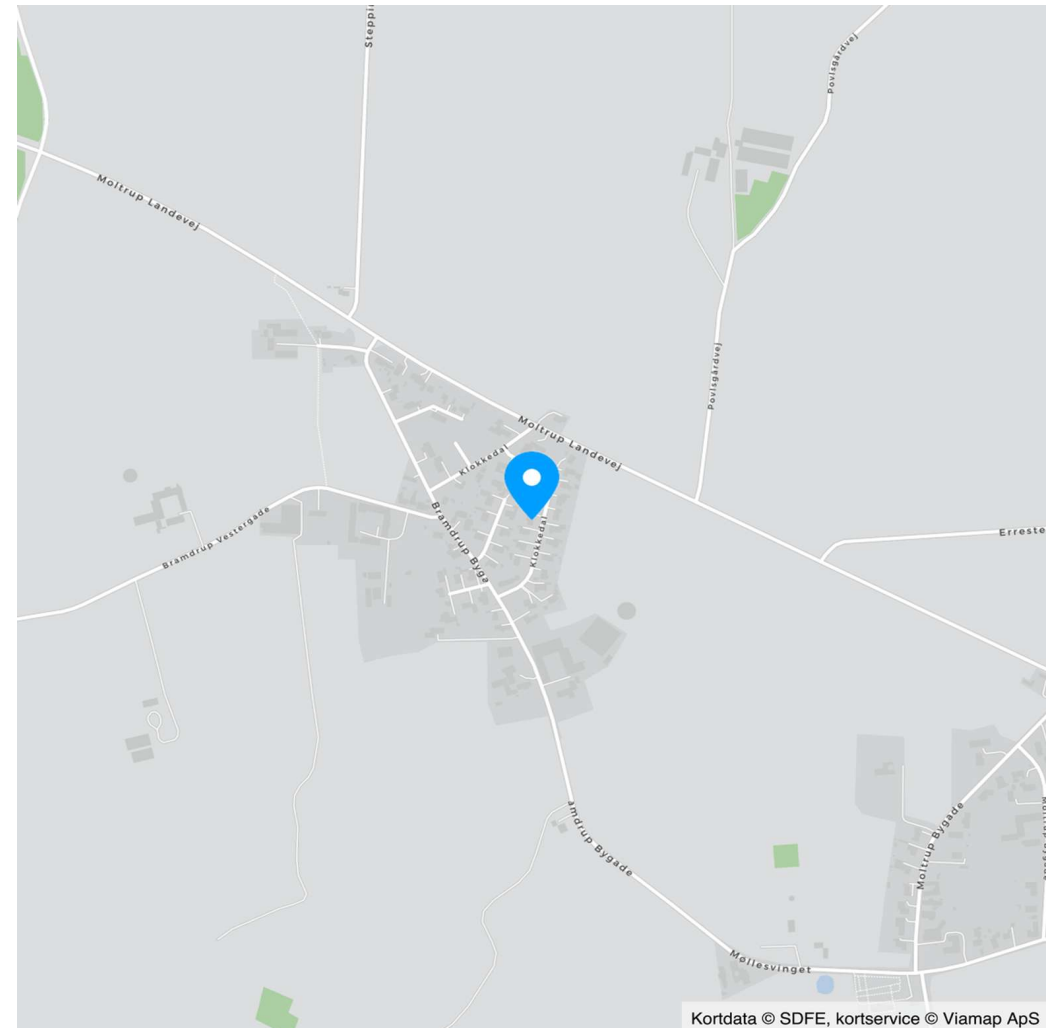
Adresse: Klokkedal 15, Bramdrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261319
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

Dato: 28.10.2026



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Klokkedal 15, Bramdrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261319
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

Dato: 28.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 177 Bramdrup, Moltrup
BFE-nr.: 5175597
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 589.000
Grundværdi: 202.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 471.200
Grundlag for grundskyld: 161.600

Arealer**

Grundareal: 808 m²
Boligareal i alt: 115 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 27 m²
Carport: 24 m²

** 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 10.20.BO.01 - Boligområde Bramdrup Bygade

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)
Spildevandsplan: Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Tilbehør:

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

Køleskab (Zanussi), Emhætte (Zanussi), Ovn (AEG), Kogeplade (Zanussi), Opvaskemaskine (Zanussi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Klokkedal 15, Bramdrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261319
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

Dato: 28.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos forsia forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenummer: 46865324

Andre forhold af væsentlig betydning:

Efterregulering af ejendomsskatter

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk.
Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Plantegning

Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsoptilling i forbindelse med overvejelse af købet, ikke er målfast og alene er vejledende. Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom herpå og kan derfor ikke rette krav mod sælger eller ejendomsmægler i den henseende.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår

Produktions[/installations]tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.700 Forbrug: 15.980 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation og primær 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Klokkedal 15, Bramdrup, 6100 Haderslev
 Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261319
 Ejerudgift/md.: kr. 1.200

Dato: 28.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.403	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	2.052	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Jordflytning	kr.	2	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Rottebekæmpelse	kr.	104	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	5.621	I alt	kr.	1.017.472
Renovation	kr.	3.785			
Skorstensfejning	kr.	435			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 14.403			

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 5.904 md. / 70.844 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.607 md. / 55.285 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Klokkedal 15, Bramdrup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261319
Ejerudgift/md.: kr. 1.200

Dato: 28.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 565.000
Nr. 2: hovedstol kr. 55.000
Nr. 3: hovedstol kr. 107.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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.