

Aarø 93, 6100 Haderslev

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**212**
Kontant	**2.195.000**	Erhverv m²	**50**
Ejerudgift	**1.392**	Grund m²	**1.251**
Byggeår	**1923**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **7261435**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / www.realmaeglerne.dk/6100

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
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: Aarø 93, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 7261435
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 12.11.2026



FANTASTISK FLOT RENOVERET SKIPPERHUS PÅ AARØ

På Aarø 93 finder I et charmerende skipperhus fra 1923, oprindeligt opført af en lokal skipper i røde, håndstrøgne mursten fra Aarø. Huset emmer af historie, men fremstår i dag smukt og gennemrenoveret. Tegltaget er fra 1997, og da de nuværende ejere overtog ejendommen i 2017, blev der igangsat en omfattende renovering udført af dygtige lokale håndværkere – hele vejen med stor respekt for husets oprindelige sjæl og udtryk.

Boligen rummer 212 veldisponerede kvadratmeter. Allerede i den imponerende hall fornemmer man husets særlige karakter, og herfra fortsætter man ind i det store køkken-alrum, som i 2021 blev udvidet med en 47 kvadratmeter stor trætilbygning. Tilbygningen er skabt omkring en stemningsfuld stenpizzaovn og danner i dag et naturligt samlingspunkt for familie og gæster. Spisestue og stue ligger i naturlig forlængelse heraf.

Stueetagen byder desuden på gæstetoilet, badeværelse, soveværelse og bryggers. På førstesalen findes 79 kvadratmeter med tre nyindrettede værelser samt et stort repos med mulighed for ekstra sovepladser.

Udenfor er den tidligere garage og carport ombygget til et isoleret snedkerværksted på 30 kvadratmeter, mens en gammel stald er renoveret til en lille butik, som i dag fungerer som trædepot.

Ejendommen har netop fået installeret luft-til-vand varmepumpe og har opnået energimærke A2010 – ganske usædvanligt for en ejendom fra 1923.

Beliggenheden på Skipper Gade er ligeledes noget særligt. Her bor man midt i Aarøs historiske miljø tæt på Julekirken, Kongsgården og andre karakteristiske bygninger. Mindre end 200 meter fra huset ligger Aarø Bryg "STALDEN" med håndbrygget øl og tapas.

Aarø 93 er en ejendom ud over det sædvanlige – rig på historie, nænsomt renoveret og med en helt særlig atmosfære.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Aarø 93, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 7261435
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 12.11.2026







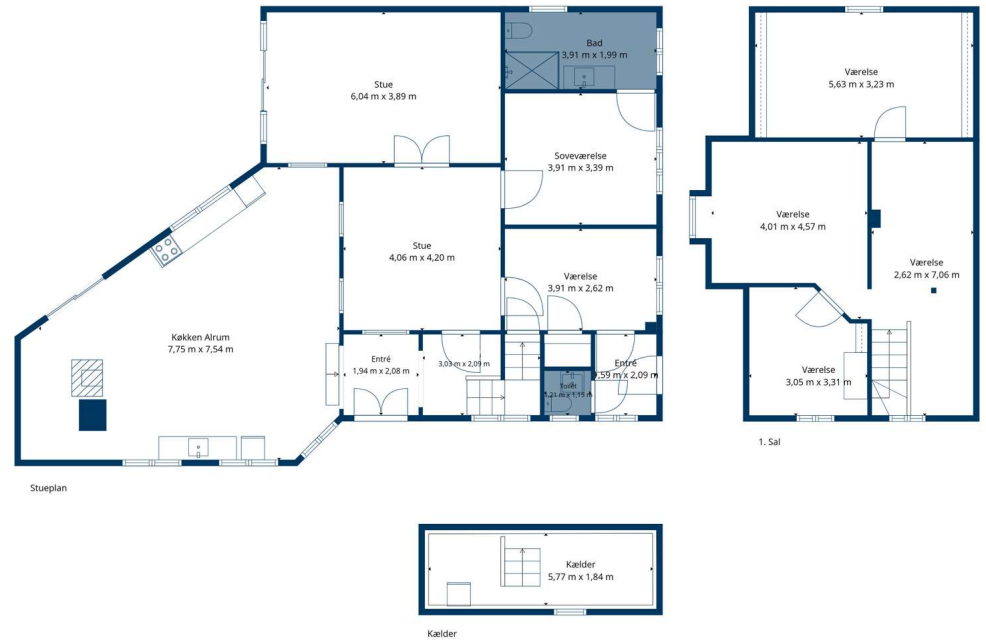

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

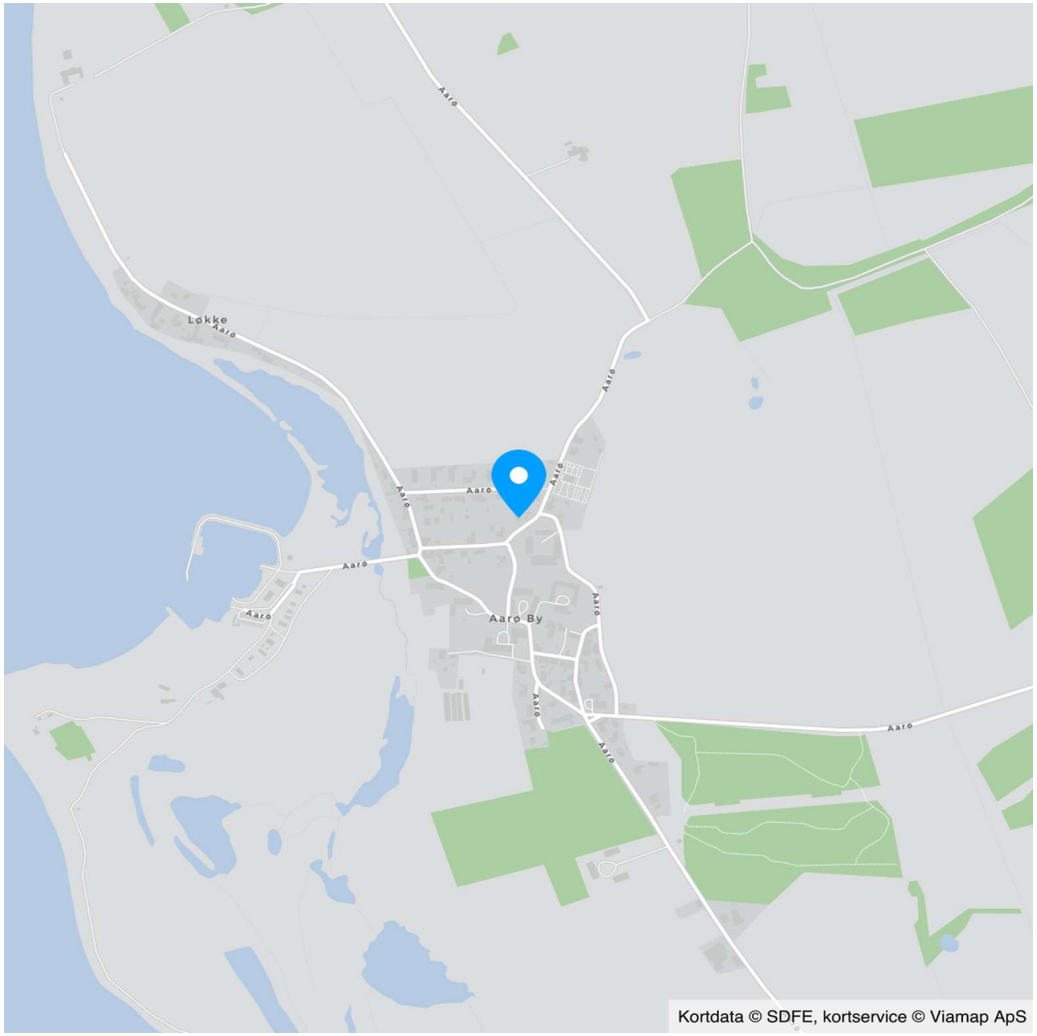
RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Aarø 93, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 7261435
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 12.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Aarø 93, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 7261435
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	95 Årø, Øsby
BFE-nr.:	5179032
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1923

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	970.000
Grundværdi:	298.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	776.000
Grundlag for grundskyld:	238.400

Arealer**

Grundareal:	1.251 m²
Boligareal i alt:	212 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	10 m²
Indbygget udhus:	29 m²
Erhvervsareal:	50 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 22.29.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Aarø

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033, Blandet bolig- og erhvervsområde Aarø
Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)
Spildevandsplan: Kloakopland - 503 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.
Kulturstyrelsen: Erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 4.
Internationalt naturbeskyttelsesområde: Ja

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

Køleskab (SMEG, 2017), Emhætte (SMEG, 2017), Komfur (SMEG, 2017)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Aarø 93, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 7261435
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Police nr. 805.5.001.078.795

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.400 Forbrug: 5.628 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: 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 salgsopstillingens 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 A2010

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 salgsopstilling 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Aarø 93, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 7261435
Ejerudgift/md.: kr. 1.392

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.958
Grundskyld	kr.	3.028
Jordflytning	kr.	2
Rottebekæmpelse	kr.	124
Skorstensfejer	kr.	436
Husforsikring	kr.	7.136
Renovation	kr.	2.024
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.707

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.195.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	2.225.050

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.356 md. / 148.267 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.823 md. / 117.875 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Aarø 93, 6100 Haderslev Kontantpris: kr. 2.195.000	Sagsnr.: 7261435 Ejerudgift/md.: kr. 1.392	Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 1: hovedstol kr. 169.594 Nr. 2: hovedstol kr. 520.000 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

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.