



REAL

Hammelev Bygade 31, Hammelev, 6500 Vojens

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	193
Kontantpris	1.145.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.104	Grund m2	582
Byggear	1909	Energimærke	D

Sagsnr. **726827**

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: Hammelev Bygade 31, Hammelev, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 726827
Ejerudgift/md.: kr. 1.104

Dato: 18.06.2025



Beskrivelse:

Vi har nu fornøjelsen af at udbyde denne charmerende ejendom, opført i 1909 og løbende renoveret, så den fremstår i særdeles god stand. Med et boligareal på 193 kvadratmeter og en gennemtænkt planløsning tilbyder denne bolig rammerne for et skønt hjem med masser af plads og atmosfære.

Du bydes velkommen i en flot entré med det smukkeste terrazzo gulv, der både er praktisk og æstetisk. Entréen har god plads til opbevaring og leder direkte videre til husets badeværelse, som er elegant indrettet med gulvvarme og tidløse materialer, der skaber en indbydende stemning.

Fra entréen træder man ind i det store og moderne køkken, der fungerer som husets hjerte. Køkkenet er rummeligt og veludstyret med masser af bord- og skabsplads samt en hyggelig spiseplads. Køkkenet fører videre til en rummelig stue, der også kan bruges som værelse, alt efter behov. Derudover er der to stuer og en suite, der imponerer med deres smukke trægulve og lyse atmosfære. Fra stuerne er der udgang til den hyggelige have.

På førstesalen finder du en velindrettet værelsesafdeling med tre gode værelser og et stort soveværelse med tilhørende walk-in-closet. Førstesalen rummer også mulighed for at etablere et ekstra gæstetoilet, hvis dette ønskes.

Ejendommen har en funktionel kælder på 18 kvadratmeter, som fungerer som vaskekælder og tilbyder praktisk opbevaringsplads.

Udendørs byder grunden på 582 kvadratmeter, hvor en charmerende og lukket have skaber de perfekte rammer for afslapning, leg og hygge. Der er også et funktionelt værksted, et rummeligt skur og en overdækket terrasse fra 2024, som forlænger udesæsonen og giver mulighed for at nyde haven i al slags vejr.

Beliggenheden i Hammelev er særdeles attraktiv med kort afstand til skole, børnehave og fritidsaktiviteter. Derudover er der nem adgang til motorvejen og Haderslev, hvilket gør ejendommen perfekt for både børnefamilier og pendlere.

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: Hammelev Bygade 31, Hammelev, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 726827
Ejerudgift/md.: kr. 1.104

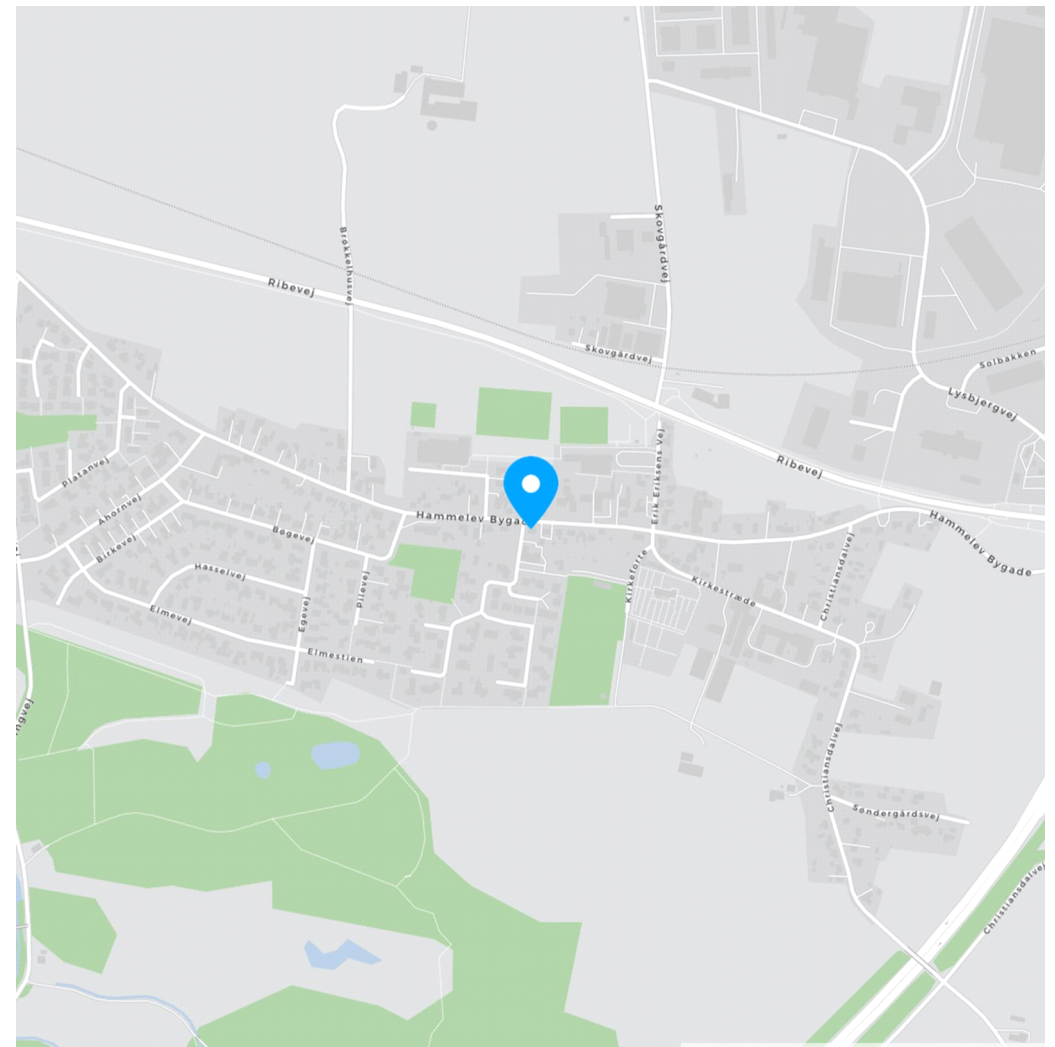
Dato: 18.06.2025



Adresse: Hammelev Bygade 31, Hammelev, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 726827
Ejerudgift/md.: kr. 1.104

Dato: 18.06.2025





Adresse: Hammelev Bygade 31, Hammelev, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 726827
Ejerudgift/md.: kr. 1.104

Dato: 18.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	106 Hammelev Ejerslav, Hammelev
BFE-nr.:	5183464
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed (Naturgas)
Opført/ombygget år:	1909

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	614.000 kr.
Grundværdi:	263.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	491.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	210.400 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	582 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	110 m ²
Kælderareal:	18 m ²
Udnyttet tagetage:	83 m ²
Boligareal i alt:	193 m ²
Andre bygninger:	36 m ²
- heraf Udhus	36 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

https://dokument.plandata.dk/11_9719224_1643663955230.pdf

Lokalplan: Boligområde syd for Hammelev Bygade i Hammelev by

https://dokument.plandata.dk/20_179518_APPROVED_1216307543294.pdf

Plan - Blandet bolig- og erhvervsområde langs Hammelev Bygade i Hammelev by

https://dokument.plandata.dk/20_179504_APPROVED_1216364932261.pdf

Byplan: Plan - Boligområde Hammelev Bygade Nord

https://dokument.plandata.dk/11_9719224_1643663955230.pdf

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

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

Spildevandsplan: Kloakopland - A13-1 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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

Kulturstyrelsen: Erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 4

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 29.09.1956 lbnr. 925106-41 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, se matr 121

Nr. 2 lyst d. 25.07.1967 lbnr. 6474-41 Tillægstekst Dok om oversigt mv

Grundejerforening: Nej

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: Hammelev Bygade 31, Hammelev, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 726827
Ejerudgift/md.: kr. 1.104

Dato: 18.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolisen/forsikringstilbuddet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.600 Forbrug: 2.196,40 m3
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed (Naturgas)
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser varme/gas for ca. 6000 kr.

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Om 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.

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.



Adresse: Hammelev Bygade 31, Hammelev, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 726827
Ejerudgift/md.: kr. 1.104

Dato: 18.06.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.505	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.145.000
Grundskyld	kr.	2.672	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.763
Husforsikring	kr.	4.627	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Renovation	kr.	3.390	I alt	kr.	1.165.513
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		13.246			

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.336 md./ 76.036 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.024 md./ 60.287 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 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: 18.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Hammelev Bygade 31, Hammelev, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 726827
Ejerudgift/md.: kr. 1.104

Dato: 18.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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													

Tilbehør:

Medfølger:

- Køleskab
- Fryser
- Emhætte
- Ovn
- Kogeplader
- Opvaskemaskine
- Vaskemaskine
- Tørretumbler
- Mikrobølgeovn

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.