



REAL

Danmarksgade 10, 6500 Vojens

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	128
Kontant	995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.611	Grund m ²	690
Byggeår/ombygget	1914/2004	Energimærke	D +

Sagsnr. **7261275**

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: Danmarksgade 10, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261275
Ejerudgift/md.: kr. 1.611

Dato: 29.03.2026



Bolig med herskabeligt præg og central beliggenhed

Velkommen til denne ejendom med et herskabeligt præg, opført i 1914 og moderniseret i 2004 med respekt for den oprindelige stil. Huset rummer 128 m² fordelt på to plan med to værelser og to badeværelser – ét badeværelse på stueplan og ét badeværelse på førstesalen, hvilket giver en praktisk opdeling i hverdagen.

Man træder ind i entréen, hvorfra der er adgang til køkken og stue. Køkkenet ligger centralt i boligen og fungerer som et naturligt bindeled til spisesstuen og stuen. Her er en god sammenhæng mellem rummene, og stuerne fremstår med en klassisk stil og en god rummelighed.

Førstesalen indeholder et repos, som fordeler til etagens rum. Indretningen er enkel og funktionel med en god udnyttelse af pladsen.

Fra boligen er der udgang til en sydvendt terrasse, hvor der er mulighed for at opholde sig ude i rolige omgivelser.

Ejendommen fremstår pæn udefra og byder på en carport samt to udhuse, der giver gode muligheder for opbevaring, værksted eller hobby. Bygningerne giver en fleksibilitet i hverdagen, hvad enten der er behov for ekstra plads til opbevaring eller mindre projekter.

Grunden udgør 690 m² og er overskuelig og nem at holde. Den eksisterende terrasse giver gode muligheder for at nyde udelivet.

Beliggenheden er central i Vojens med kort afstand til indkøb, skole og fritidsaktiviteter. Samtidig er der gode forbindelser til det omkringliggende område, og Haderslev nås på cirka 12 minutter i bil, hvilket gør det nemt at kombinere en rolig base med byens muligheder.

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: Nicolai Gerber

Adresse: Danmarksgade 10, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261275
Ejerudgift/md.: kr. 1.611

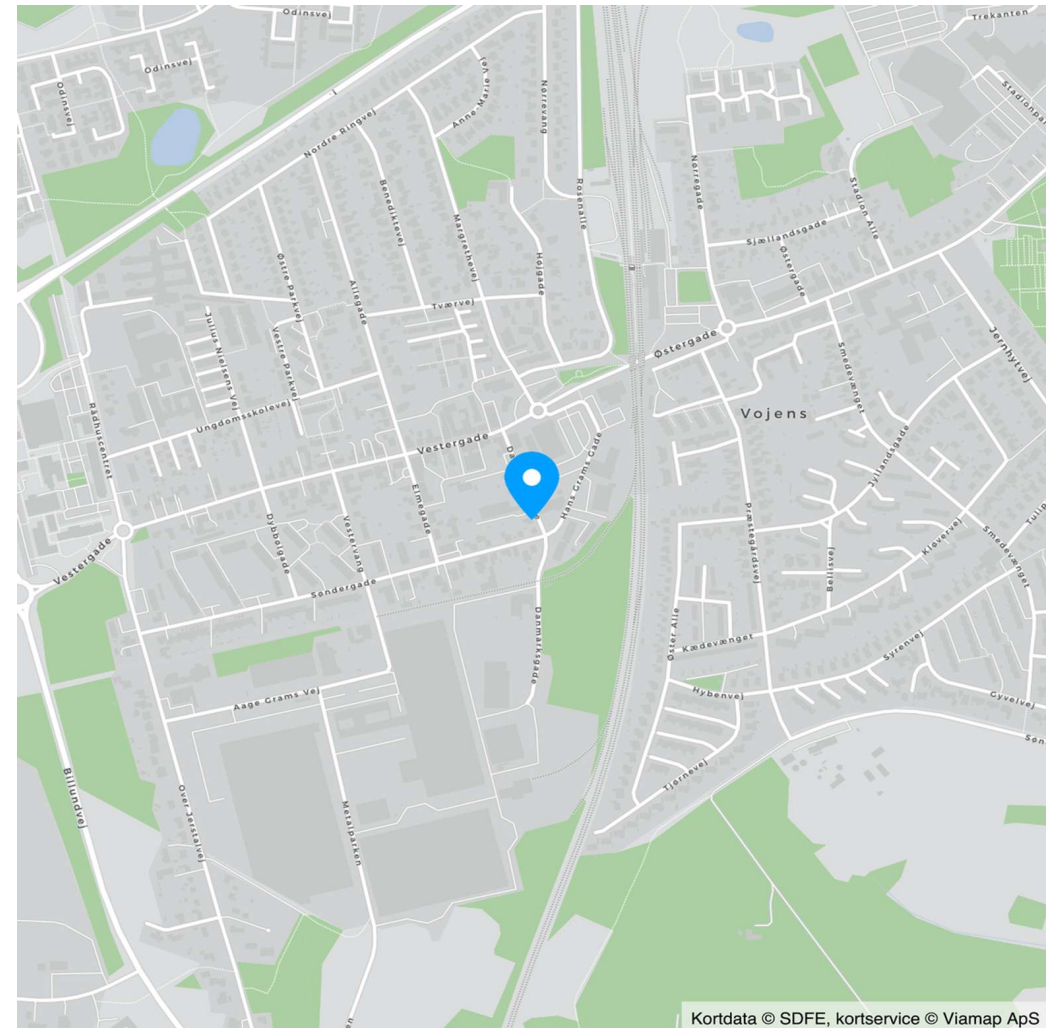
Dato: 29.03.2026



Adresse: Danmarksgade 10, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261275
Ejerudgift/md.: kr. 1.611

Dato: 29.03.2026





Adresse: Danmarksgade 10, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261275
Ejerudgift/md.: kr. 1.611

Dato: 29.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 128 Vojens Ejerslav, Vojens
BFE-nr.: 5192232
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1914/2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 926.000
Grundværdi: 195.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 740.800
Grundlag for grundskyld: 156.000

Arealer**

Grundareal: 690 m²
Boligareal i alt: 128 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 6 m²
Udhus: 25 m²
Udhus: 15 m²
Carport: 21 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

- Nr. 1: 25.08.1913 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 09.04.1980 - Lokalplan nr. 24, se matr 71

Planer

Kommuneplan 11.10.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Vestergade
Lokalplan _24 - Centerområde syd for Vestergade mellem Danmarksgade/Elmegade samt omkring Søndergade

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplan: Kloakopland - A01-1 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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

Kulturstyrelsen: Ejendommen er fredet / erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 3.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Danmarksgade 10, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261275
Ejerudgift/md.: kr. 1.611

Dato: 29.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.300 Forbrug: 25.070 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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 + D



Adresse: Danmarksgade 10, 6500 Vojens
 Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261275
 Ejerudgift/md.: kr. 1.611

Dato: 29.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.778	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	1.981	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Jordflytning	kr.	3	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	100	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejer ansl.	kr.	800	I alt	kr.	1.017.850
Husforsikring ansl.	kr.	6.000			
Renovation ansl.	kr.	3.785			
Leje af fjernvarmeunit ansl.	kr.	2.880			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 19.327			

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/nettoydelser 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 5.508 md. / 66.099 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.377 md. / 52.522 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: 25.03.2026

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: Danmarksgade 10, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261275
Ejerudgift/md.: kr. 1.611

Dato: 29.03.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

Produktions 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.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Vedr. Fjernvarme og abonnement hertil

Sælger har indtrådt i en abonnements-aftale med Haderslev Fjernvarme vedr. varmeveksleren der er installeret på ejendommen.
Beløbet herfor er angivet i salgsopstillingens ejerudgifter.

Efterregulering af ejendomsskatter - Dødsbo sælger

Pr. 1. juli trådte ny bestemmelse i kraft vedr. refusion af grundskyld, Ejendomsskattelovens §82 C. Køber ikke hæfter for sælgers ikke betalte grundskyld ved sælgers dødsfald, men køber skal ansøge om dette, og det gælder kun, hvis beløbet er på 1.500 kr. eller derover.

Da sælger er et dødsbo, medvirker boet IKKE til, at en evt. senere regulering af grundskyld fordeles mellem parterne i forhold til ejertid, uanset om grundskyldsbetalingen er i boets favør eller ej. Køber accepterer ved sin underskrift, at der IKKE sker regulering af grundskyldsbetaling for ejendommen og evt. tilbagebetaling eller evt. senere ekstra opkrævning af boligskatter påhviler derfor køber i sin helhed. Den fremtidige efterregulering af grundskyldsbetaling er således boet, boets arvinger og boets advokat/bobestyrer samt medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

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.