



REAL

Erlevvej 74, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	157
Kontantpris	4.750.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.234	Grund m2	1.512
Byggeår/ombygget	1951/1978	Energimærke	D

Sagsnr. **726990**

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: Erlevvej 74, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 726990
Ejerudgift/md.: kr. 3.234

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Erlevvej 74 repræsenterer en ekstraordinær boligmulighed, hvor naturens skønhed og byens bekvemmeligheder forenes i perfekt harmoni. Denne enestående villa er beliggende i første parket, med en have, der strækker sig ned til bredden af den smukke Haderslev Dam. Med vestvendt eksponering kan du nyde både solnedgangen og aftensolen, hvilket skaber en magisk atmosfære.

Ejendommens Indretning:

- **Stueetagen:** Her åbner et rummeligt køkken/alrum og stue sig op, hvor den betagende udsigt over dammen er den ultimative backdrop. Der er rigeligt plads til både spise- og opholdsområder. Den syd/vestvendte terrasse fra stueetagen byder på den måske bedste udsigt over byen, hvor du kan nyde dine måltider med en enestående kulisser.
- **Kælderniveau:** Kælderen er fyldt med muligheder. Tre velproportionerede soveværelser, to store badeværelser og et praktisk bryggers. Der er også en egen indgang til denne del af ejendommen, hvilket gør den ideel som en teenage- eller gæstesuite. Fra kælderniveau har du direkte adgang til endnu en vestvendt terrasse, der inviterer til afslapning og hygge.
- **Haven og Badebro:** Den nemt vedligeholdte have afsluttes af en skøn badebro, der fører dig direkte ud til Haderslev Dam. Dette er det perfekte sted at tage en tur med kajakken eller bare dyppe tæerne i vandet. Her er ro og privatliv, og du kan nyde naturen i sin fulde pragt.

Beliggenhed og Omgivelser:

Erlevvej 74 tilbyder dig det bedste fra begge verdener - en følelse af afsides ro og privatliv, samtidig med at det er centralt beliggende. Skoler, indkøbsmuligheder og børnehaver er alle inden for få minutters rækkevidde. Denne ejendom giver dig den sjældne mulighed for at bo med direkte adgang til Haderslev Dam samtidig med en fantastisk udsigt over byen fra kløftens vandtårn til det gamle sygehus. Denne ejendom er uden tvivl unik, og den vil tage dit åndedrag væk med sin skønhed og potentielle muligheder. Lad dig fortrylle af udsigten og oplev dette paradis ved Haderslev Dam.

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: Erlevvej 74, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 726990
Ejerudgift/md.: kr. 3.234

Dato: 29.01.2026

Erlevvej 74 repræsenterer en ekstraordinær boligmulighed, hvor naturens skønhed og byens bekvemmeligheder forenes i perfekt harmoni. Denne enestående villa er beliggende i første parket, med en have, der strækker sig ned til bredden af den smukke Haderslev Dam. Med vestvendt eksponering kan du nyde både solnedgangen og aftensolen, hvilket skaber en magisk atmosfære.

Ejendommens Indretning:

- Stueetagen:** Her åbner et rummeligt køkken/alrum og stue sig op, hvor den betagende udsigt over dammen er den ultimative backdrop. Der er rigeligt plads til både spise- og opholdsområder. Den syd/vestvendte terrasse fra stueetagen byder på den måske bedste udsigt over byen, hvor du kan nyde dine måltider med en enestående kulisse.
- Kælderniveau:** Kælderen er fyldt med muligheder. Tre velproportionerede soveværelser, to store badeværelser og et praktisk bryggers. Der er også en egen indgang til denne del af ejendommen, hvilket gør den ideel som en teenage- eller gæstesuite. Fra kælderniveau har du direkte adgang til endnu en vestvendt terrasse, der inviterer til afslapning og hygge.
- Haven og Badebro:** Den nemt vedligeholdte have afsluttes af en skøn badebro, der fører dig direkte ud til Haderslev Dam. Dette er det perfekte sted at tage en tur med kajakken eller bare dyppe tæerne i vandet. Her er ro og privatliv, og du kan nyde naturen i sin fulde pragt.

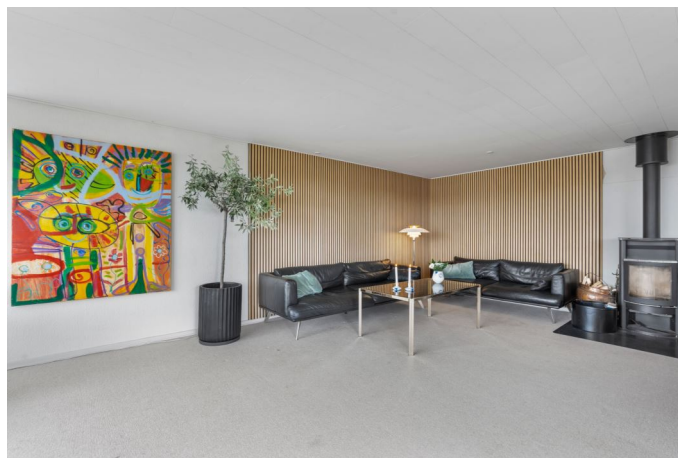
Beliggenhed og Omgivelser:

Erlevvej 74 tilbyder dig det bedste fra begge verdener - en følelse af afsides ro og privatliv, samtidig med at det er centralt beliggende. Skoler, indkøbsmuligheder og børnehaver er alle inden for få minutters rækkevidde. Denne ejendom giver dig den sjældne mulighed for at bo med direkte adgang til Haderslev Dam samtidig med en fantastisk udsigt over byen fra kløftens vandtårn til det gamle sygehus. Denne ejendom er uden tvivl unik, og den vil tage dit åndedrag væk med sin skønhed og potentielle muligheder. Lad dig fortrylle af udsigten og oplev dette paradis ved Haderslev Dam.

Adresse: Erlevvej 74, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 726990
Ejerudgift/md.: kr. 3.234

Dato: 29.01.2026



Adresse: Erlevvej 74, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 726990
Ejerudgift/md.: kr. 3.234

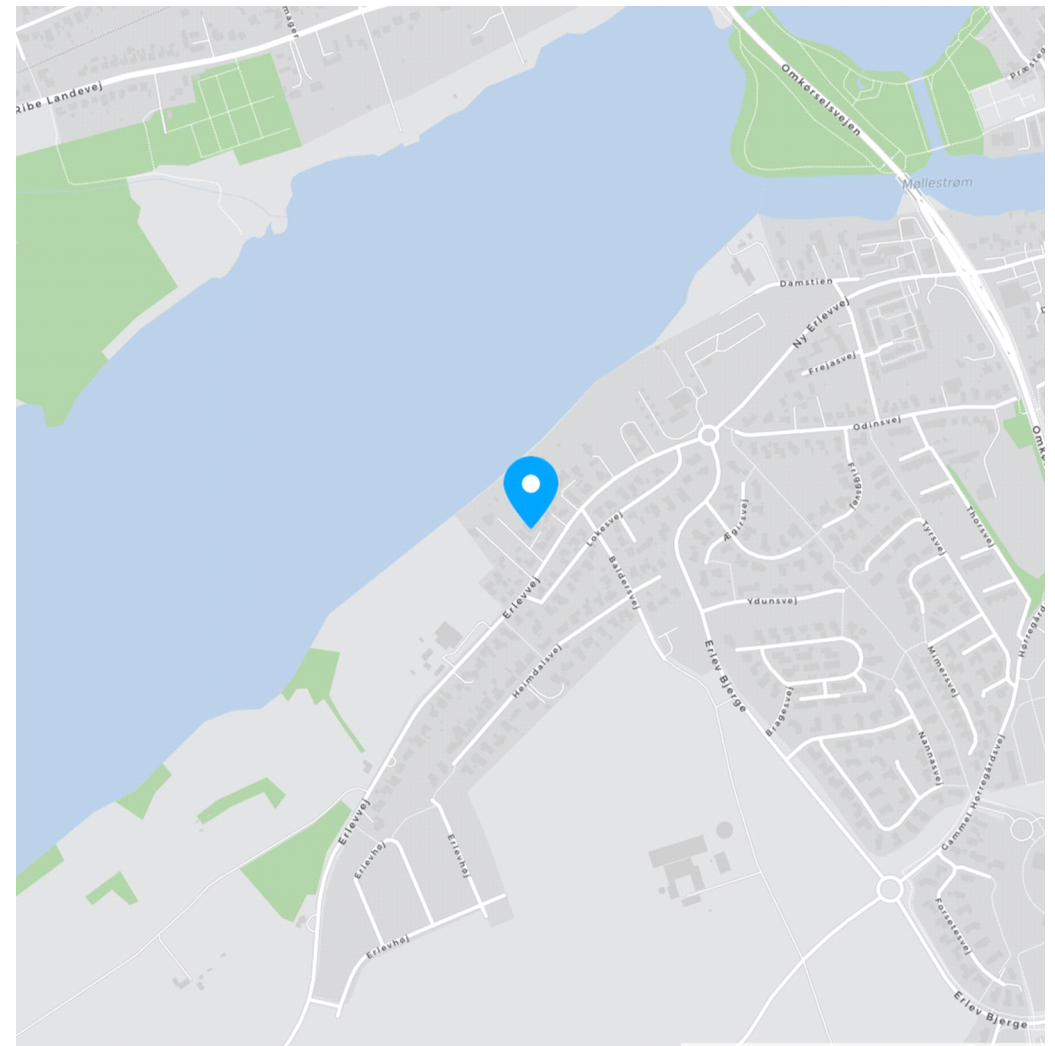
Dato: 29.01.2026



KÆLDER

STUE ETAGE

*PLANTEGNING ER VEJLEDENDE OG UDEN ANSVAR





Adresse: Erlevvej 74, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 726990
Ejerudgift/md.: kr. 3.234

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	105 Erlev, Gl. Haderslev
BFE-nr.:	5172437
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1951/1978

Arealer*

Grundareal:	1.512 m ²
Boligareal i alt:	157 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	134 m ²
Carport:	15 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.673.000 kr.
Grundværdi:	1.562.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.160.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.249.600 kr.

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

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

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022

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

Spildevandsplan: 070-1 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

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

Olietank: Tanken er tømt og afblændet

Beskyttet natur: Beskyttet natur kan være beskyttede naturtyper eller vandløb jf. naturbeskyttelsesloven § 3. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med beskyttet natur, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Sø- og åbeskyttelseslinjer: Sø- og åbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv forløber der en sø- eller åbeskyttelseslinje på 150 m fra visse søer og vandløb.

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 27.02.1959 lbnr. 1187-41 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 1 lyst d. 27.02.1959 lbnr. 1187-41 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld



Adresse: Erlevvej 74, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 726990
Ejerudgift/md.: kr. 3.234

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.725 Forbrug: 2.586,40 m3
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, 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.

Brændeovnens produktionsår er ukendt:

Der findes en brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.



Adresse: Erlevvej 74, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 726990
Ejerudgift/md.: kr. 3.234

Dato: 29.01.2026



Adresse: Erlevvej 74, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 726990
Ejerudgift/md.: kr. 3.234

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.020	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.750.000
Grundskyld	kr.	15.911	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	7.157	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.350
Renovation	kr.	3.987			
Skorstensfejning	kr.	635	I alt	kr.	4.787.850
Rottebekæmpelse	kr.	93			
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

38.805

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.522 md./ 306.268 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.631 md./ 247.572 år v/25,50%
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: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Erlevvej 74, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 726990
Ejerudgift/md.: kr. 3.234

Dato: 29.01.2026

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:

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													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn mrk. Siemens
Kogeplade mrk. Voss
Køleskab mrk. Asko
Fryser mrk. Electrolux
Opvaskemaskine mrk. Bauknecht
Vaskemaskine mrk. Grundig
Tørretumbler mrk. Grundig

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 – 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.