



REAL

Aarøsundvej 33, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	264
Kontantpris	5.595.000	Værelser	10
Ejerudgift	2.672	Grund m2	700
Byggear	1913	Energimærke	D

Sagsnr. **726658**

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: Aarøsundvej 33, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 726658
Ejerudgift/md.: kr. 2.672

Dato: 23.01.2026



Beskrivelse:

Denne enestående murermestervilla fra 1913 på Aarøsundvej 33 er en sand perle og en af kommunens mest imponerende ejendomme. Med sine rummelige 264 kvadratmeter bolig og 107 kvadratmeter yderst anvendelig og tør kælder, fremstår denne villa som et mesterværk, hvor klassisk håndværk og moderne luksus går op i en højere enhed.

Når du træder ind i huset, bliver du øjeblikkeligt betaget af den prægtige entré, hvor det smukt renoverede terrazogulv stråler som et vidnesbyrd om husets rige historie. Her er plads, elegance og funktionalitet kombineret i perfekt balance. Skjulte opbevaringsløsninger og gennemførte detaljer skaber en harmonisk helhed, der emmer af eksklusivitet.

Det stilrene uno form køkken er et kapitel for sig. Her mødes æstetik og praktisk indretning i et moderne køkken, hvor Vola blandingsbatterier og nøje udvalgte materialer skaber en uovertruffen ramme om både hverdag og fest. Grovkøkkenet og det tilstødende viktualierum er lige så funktionelle som de er smukke, og inviterer til hyggelige madlavningsstunder med familie og venner. Den fortryllende stue, udstyret med sublime Dinesen plankegulve, byder på en imponerende karnap, hvor lyset strømmer ind gennem de store vinduer, og den exceptionelle loftshøjde fremhæver rummets luftighed. Hver eneste kvadratmeter af stueetagen er gennemtænkt og skabt med henblik på både æstetik og komfort, og gæstetoiletet i stueetagen osrer af stilfuld elegance.

På førstesalen fortsætter fornemmelsen af luksus med fire generøse værelser, der alle byder på fantastiske plankegulve, store vinduer og den samme imponerende loftshøjde, som karakteriserer resten af huset. Her er masser af plads og lys, og husets badeværelse er ligeledes en fryd for øjet – udført med de fineste mosaiksten og eksklusive materialevalg, der tilsammen skaber en oase af velvære.

Når du bevæger dig op på 2. salen, venter husets pragtfulde forældreafdeling, som overgår enhver forventning. Med loft til kip, store vinduer og en udsigt, der tager pusten fra dig, er denne afdeling husets kronjuvel.

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: Lasse Erbs

Adresse: Aarø Sundvej 33, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 726658
Ejerudgift/md.: kr. 2.672

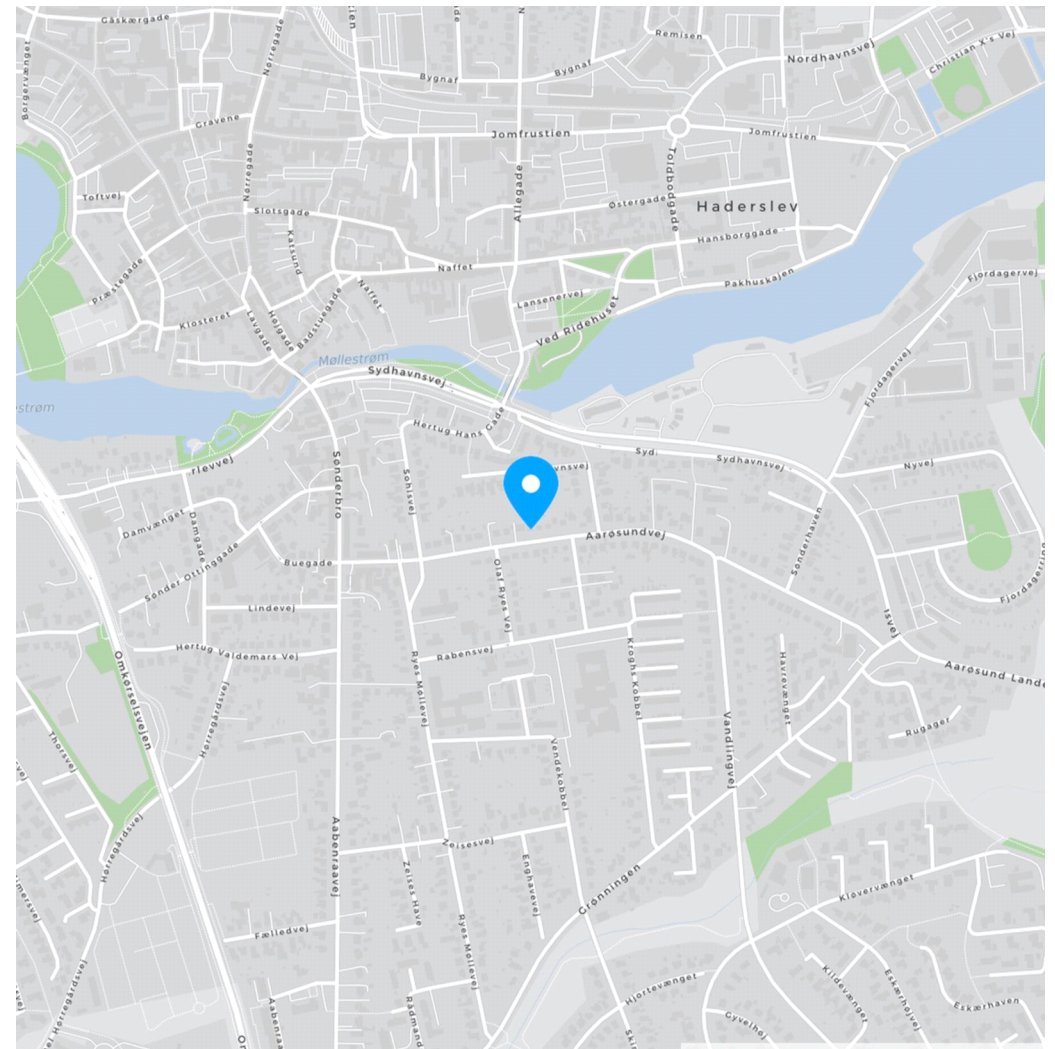
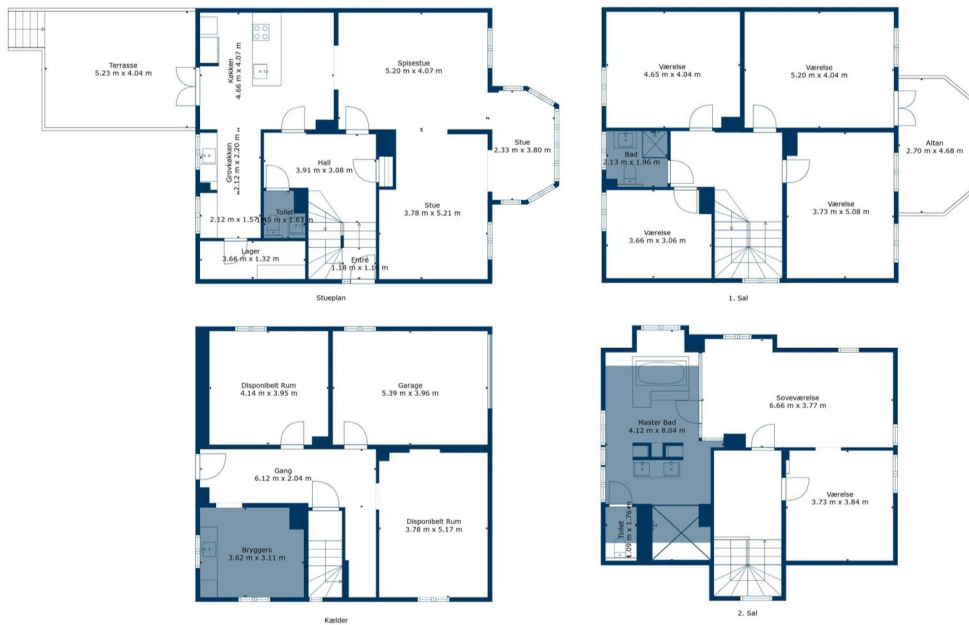
Dato: 23.01.2026



Adresse: Aarø Sundvej 33, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 726658
Ejerudgift/md.: kr. 2.672

Dato: 23.01.2026





Adresse: Aarø Sundvej 33, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 726658
Ejerudgift/md.: kr. 2.672

Dato: 23.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	272 Sdr. Otting under Haderslev
BFE-nr.:	5764948
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1913

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.472.000 kr.
Grundværdi:	880.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.777.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	705.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	700 m ²
Boligareal i alt:	264 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	64 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	107 m ²
Indbygget udestue:	8 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

Maksimal bebyggelsesprocent 45 %

Maksimalt antal etager 250

Maksimal bygningshøjde 1.100 m

Spildevandsplan: Kloakopland - 076-1 + Kloakopland - 076-2 + Kloakopland - 077-1

Kulturstyrelsen: Ejendommen er fredet / erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 5.

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.07.1933 lbnr. 920782-41 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 2 lyst d. 20.10.1961 lbnr. 920783-41 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Om resp se akt

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: Aarø Sundvej 33, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 726658
Ejerudgift/md.: kr. 2.672

Dato: 23.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 45.900 Forbrug: 69,59 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske forbrug ligger på 24.824,82 kr./årligt

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 brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 forurennet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet, men over et defineret mindstekriterium.



Adresse: Aarø Sundvej 33, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 726658
Ejerudgift/md.: kr. 2.672

Dato: 23.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.166	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.595.000
Grundskyld	kr.	8.941	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	16.900
Renovation	kr.	3.900	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.450
Husforsikring ansl.	kr.	5.000	I alt	kr.	5.647.350
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		32.059			

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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.103 md./ 361.242 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.334 md./ 292.012 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: 22.01.2026
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: Aarø Sundvej 33, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 726658
Ejerudgift/md.: kr. 2.672

Dato: 23.01.2026

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:

Køle/fryseskab
Emhætte
Ovn
Kogeplader
Opvaskemaskine
Vaskemaskine

Forsikringsforhold:

*Der tages forbehold for forsikringens præmie og dækningsomfang indtil police foreligger.

**For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolisen/forsikringstilbuddet.

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.