



REAL

Nyvej 21, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	173
Kontant	2.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.171	Grund m ²	782
Byggeår/ombygget	1926/2008	Energimærke	C

Sagsnr. **7261448**

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: Nyvej 21, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 7261448
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 28.08.2026



Flot moderniseret familiebolig på stille vej – centralt beliggende

Velkommen til Nyvej 21 – et æstetisk flot og pænt hus, hvor den klassiske charme fra 1926 går hånd i hånd med en flot modernisering og en indretning, der fungerer rigtig godt til familielivet.

Ejendommen ligger på en stille vej med en central beliggenhed, hvor I samtidig har kort afstand til hverdagens fornødenheder. Her får I altså en rolig base, uden at gå på kompromis med den nemme adgang til byens mange muligheder.

Indenfor mødes I af en bolig, der fremstår flot moderniseret og velholdt. Stueplan byder på et dejligt stort køkken-alrum, som naturligt bliver hjemmets samlingspunkt med god plads til både madlavning, spisebord og hyggelige stunder. Herudover finder I tre gode værelser samt et fint og rummeligt badeværelse.

På førstesalen fortsætter de gode rammer med en rigtig god TV-stue, hvor familien kan samles, et gæstetoilet samt en fin forældreafdeling, der giver de voksne deres eget område.

Til ejendommen hører desuden en rigtig god kælder, som giver boligen endnu mere plads.

Udendørs får I en dejlig privat have, hvor I kan nyde sommerdagene i rolige og ugenerede omgivelser. Her er plads til både afslapning, leg og hyggelige stunder med familie og venner.

Nyvej 21 er en bolig, der både imponerer med sit æstetiske udtryk, sin gode indretning og sin centrale, men rolige beliggenhed – et pænt og flot hjem med god plads til familien.

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.

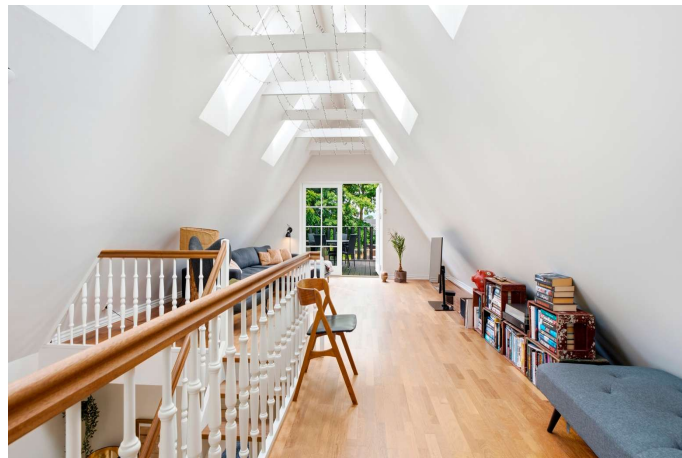
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs

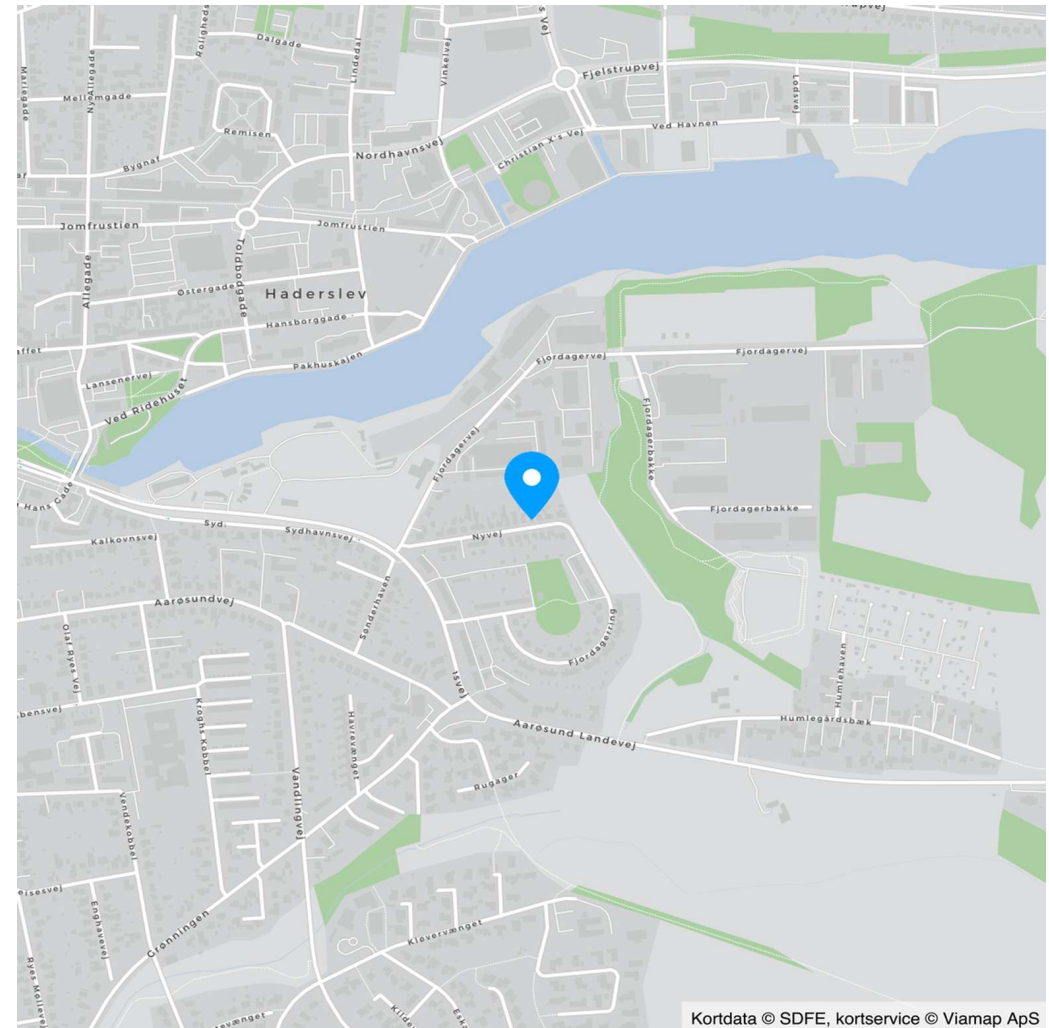
Adresse: Nyvej 21, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 7261448
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 28.08.2026



Dato: 28.08.2026





Adresse: Nyvej 21, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 7261448
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 28.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 431 Sdr. Otting under Haderslev
BFE-nr.: 5765117
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1926/2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.174.000
Grundværdi: 578.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.739.200
Grundlag for grundskyld: 462.400

Arealer**

Grundareal: 782 m²
Boligareal i alt: 173 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 52 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: 05.08.1966 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan 10.11.BO.15 - Boligområde Fjordagerring

Spildevandsplan: 078-1a Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Kulturstyrelsen: Ejendommen er erklæret bevaringsværdig Bevaringsværdi: 5

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens, 2021), Emhætte (Silverline, 2021), Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Opvaskemaskine (Blomberg, 2024)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nyvej 21, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 7261448
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 28.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos PrivatSikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenr. 907 876 9421

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.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere foruren

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

Plantegning

Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsoptilling 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.500 Forbrug: 23 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varmeforbrug for perioden 01/01/2025 - 31/12/2025 udgjorde 16.318,53 kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Nyvej 21, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 7261448
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 28.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.870	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	5.872	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Jordflytning	kr.	2	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Rottebekæmpelse	kr.	83	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	7.252	I alt	kr.	2.226.967
Renovation	kr.	3.975			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 26.055			

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 12.038 md. / 144.450 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.568 md. / 114.816 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.



Adresse: Nyvej 21, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 7261448
Ejerudgift/md.: kr. 2.171

Dato: 28.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.520.000
Nr. 3: hovedstol kr. 400.000
Nr. 4: hovedstol kr. 427.000

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

“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.