

REAL



## Langstrengvej 15, 6100 Haderslev

|                  |                  |                      |            |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>123</b> |
| Kontant          | <b>1.895.000</b> | Værelser             | <b>6</b>   |
| Ejerudgift       | <b>2.095</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>719</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1959/1979</b> | Energimærke          | <b>+ D</b> |

Sagsnr. **726840**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / [www.realmaeglerne.dk/6100](http://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: Langstrengvej 15, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 726840  
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 16.02.2026



På Langstrengvej 15 i Haderslev finder du et charmerende og velindrettet hjem fra **1959** med 123 m<sup>2</sup> bolig, der er ideelt til familien, som ønsker både gode indendørs rammer og en attraktiv beliggenhed. Boligen rummer tre store og lyse værelser, et badeværelse samt et hyggeligt køkken-alrum med god plads til et stort spisebord. Køkken-alrummet er boligens naturlige hjerte, og i åben forbindelse ligger stuen, som med sin indbydende atmosfære er perfekt til afslapning og hyggelige stunder med familie og venner.

Fra køkkenalrum er der direkte udgang til en stor sydvendt træterrasse med overdækning, hvor du kan nyde solen det meste af dagen og stadig sidde ude, når duggen falder. Fra stuen har man desuden udgang til en hyggelig fliseterrasse.

Boligen har desuden et stort og praktisk bryggers, der giver masser af plads til både opbevaring, tøjvask og hverdagens praktiske gøremål.

Grunden er på 719 m<sup>2</sup> og rummer et spændende ekstraelement – den tidligere garage på 26 m<sup>2</sup> er omdannet til opbevaring og værksted, men her finder du også en super fed mancave, der kan bruges til alt fra hobbyrum og hjemmestudie til et hyggeligt samlingssted for venner og familie.

Beliggenheden på Langstrengvej er noget helt særligt. Du bor i et naturskønt område med kort afstand til grønne omgivelser og stisystemer, samtidig med at der er skole, daginstitutioner og indkøb lige i nærheden. Haderslev bymidte nås hurtigt både på cykel og i bil, så du nemt kan kombinere roen i et fredeligt kvarter med byens caféer, butikker og kulturliv.

Alt i alt får du her et hjem med en funktionel planløsning, skønne udearealer, et stort bryggers og ekstra bonusplads i form af en fleksibel mancave – og det hele i et område, der forener natur, nærhed og hverdagens bekvemmeligheder.

### 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: Langstrengvej 15, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 726840  
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

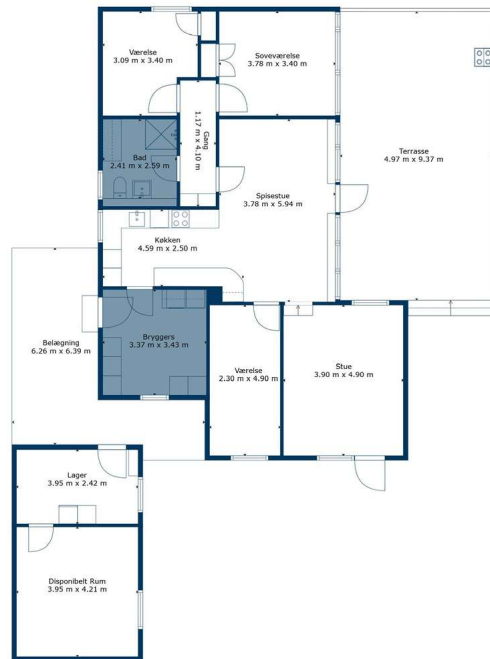
Dato: 16.02.2026



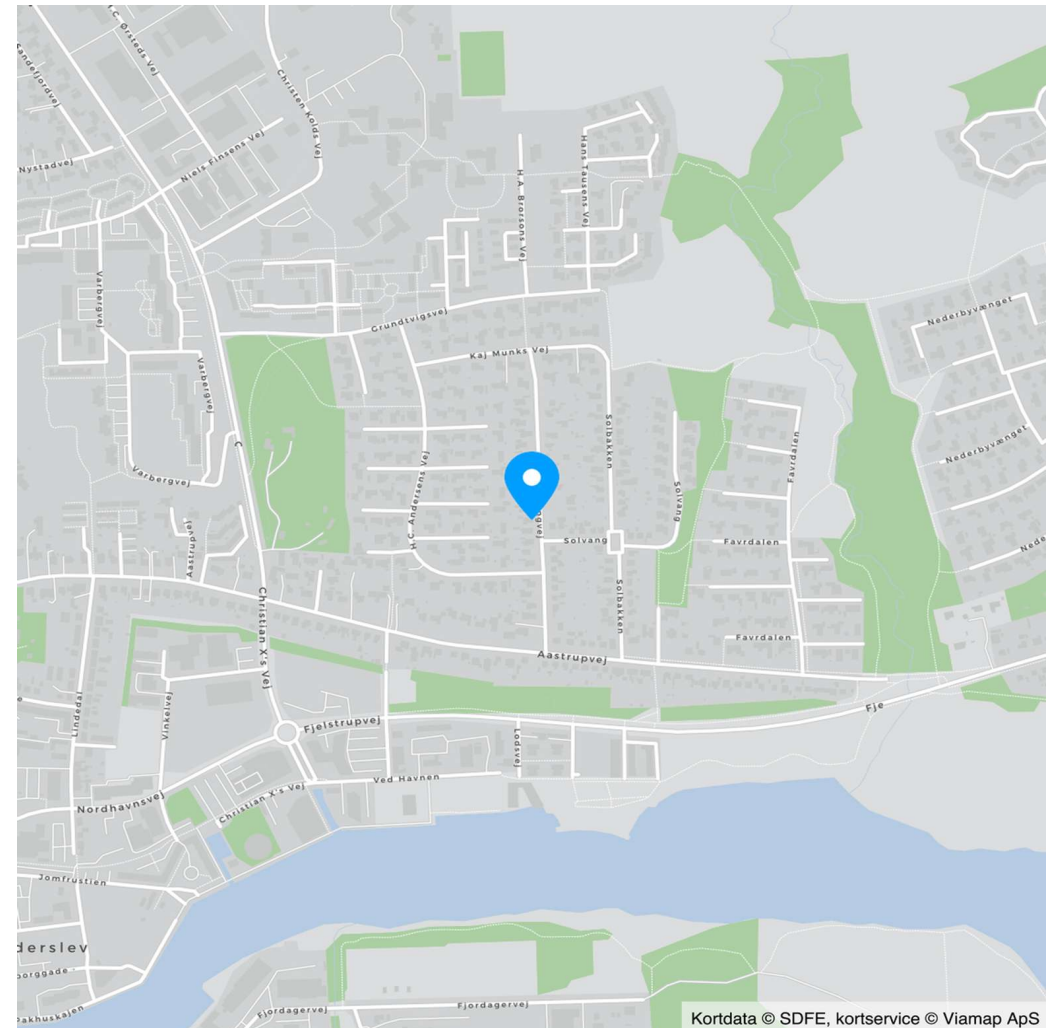
Adresse: Langstrengvej 15, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 726840  
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 16.02.2026



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Langstrengvej 15, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 726840  
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 16.02.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 3340 Haderslev  
BFE-nr.: 5763505  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1959/1979

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.311.000  
Grundværdi: 663.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.048.800  
Grundlag for grundskyld: 530.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 719 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 123 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 26 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 10.13.BO.01 - Boligområde Langstrengvej

**Anvendelsesbegrænsninger**

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)  
[https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader\\_endelig-udgave.pdf](https://www.haderslev.dk/media/141254/varmeplan-gasomraader_endelig-udgave.pdf)

Spildevandsplan: Kloakopland - 168-1 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

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

Tilbehør:

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

Køleskab, mrk. Brandt, å 2020Emhætte, mrk. GthermexOvn mrk. AEG, år 2020Kogeplader mrk. Witt WIF 82, år 2020Opvaskemaskine mrk. AEG, år 2020Mikrobølgeovn mrk Gorenje Drivhus

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Langstrengvej 15, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 726840  
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 16.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbud-  
det.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.000 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
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  
salgsopstillingens 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

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 ejendomsvur-  
dering 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 stigningsbe-  
grænsningen 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](http://www.vurderingsportalen.dk).

Om efterregulering af ejendomsskatter

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering forde-  
les mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk.  
Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar  
herfor.

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.



Adresse: Langstrengvej 15, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 726840  
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 16.02.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                        |     |           |
|------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 5.349  | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                 | kr. | 1.895.000 |
| Grundskyld             | kr. | 6.736  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. | 13.250    |
| Renovation             | kr. | 3.785  | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået                                                                                                                                                                                                   | kr. | 7.500     |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 83     | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. | 1.915.750 |
| 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. |     |           |
| Leje af fjernvarmeunit | kr. | 2.880  |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |
| Husforsikring          | kr. | 6.300  |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 25.135 |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |

#### 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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.104 md. / 121.243 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.118 md. / 97.417 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 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: Langstrengvej 15, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 726840  
Ejerudgift/md.: kr. 2.095

Dato: 16.02.2026

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:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.