

REAL



Ballehøj 28, Starup, 6100 Haderslev

| | | | |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 115 |
| Kontant | 1.995.000 | Værelser | 4 |
| Ejerudgift | 1.063 | Grund m ² | 777 |
| Byggeår | 1968 | Energimærke | + C |

Sagsnr. **726006**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

/ / Tlf. +45 70707874 / www.realmæglerne.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: Ballehøj 28, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 726006
Ejerudgift/md.: kr. 1.063

Dato: 20.04.2026



Top renoveret etplans hus, i børnevenlige Starup.

Det er ikke ofte at der kommer huse til salg, som rent renoveringsmæssigt når på niveau med Ballehøj 28.

Ejendommen er renoveret fra A-Z. Det eneste der har stået tilbage originalt tilbage, er ydermure og sokkel. Det betyder også at vi nu kan byde jer velkommen ind i en topmoderne villa, hvor intet er overladt til tilfældighederne.

Alt fra plantegning, til gulvvarme er gennemtænkt ned til mindste detalje – og her skal i ikke engang tænke på at svinge malerpenslen inden i flytte ind. Huset står, som var det nyt – hvilket også bliver bekræftet i en tilstandsrapport som udemærker sig ved at være stort set fejlfri.

Ejendommen byder velkommen ind i en fin entre. Her er godt med plads – og vaskefaciliteterne er nænsomt gemt væk bag skyde-lågerne.

Herfra er der desuden adgang til husets teen age afdeling, med walk-in closet. Da sælger renoverede ejendommen udnyttede man den gamle garage, hvorfra der i findes førnævnte teenageafdeling. Vi gør derfor, for god ordens skyld, opmærksom på at værelset her, ikke er registreret på BBR som beboelse, hvorfor det ej heller tæller med i huset registrerede kvadratmeter. Værelset inkl. walk-in er opmålt til ca. 22 kvm.

Huset hjerterum – det store køkken/alrum og stue ud i et, er enormt lyst og venligt.

På trods af det meget mørke køkken, er rummet enormt lyst og venligt. Og kombineret med Svane's unikke køkkendesign er der ikke en finger at sætte på dette rum. Her kan også nævnes indbygningsspots, quooker vandhane og den innovative kogeplade fra Siemens med indbygget emfang.

Og med et dejligt badeværelse med både brus og badekar samt 2 gode værelser, det ene med walk-in, sluttet huset af på bedste vis.

Fra alrummet er der udgang via dobbeltdør til stor og ugeneret vestvendt terrasse samt en nemt anlagt have.

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: Ballehøj 28, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 726006
Ejerudgift/md.: kr. 1.063

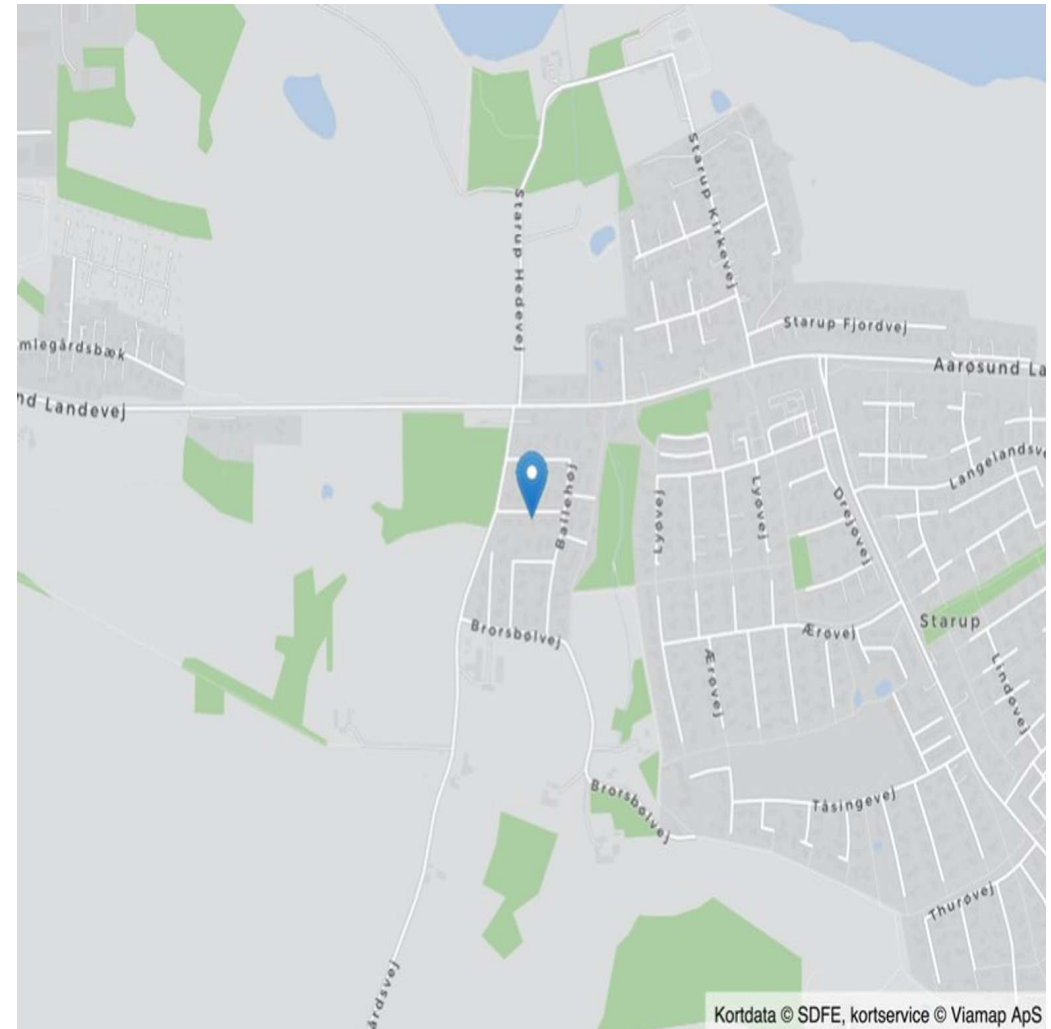
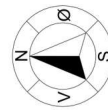
Dato: 20.04.2026



Adresse: Ballehøj 28, Starup, 6100 Haderslev
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 726006
 Ejerudgift/md.: kr. 1.063

Dato: 20.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Ballehøj 28, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 726006
Ejerudgift/md.: kr. 1.063

Dato: 20.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 478 Vandling, Starup
BFE-nr.: 5176461
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.005.000
Grundværdi: 354.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 812.800
Grundlag for grundskyld: 283.200

Arealer**

Grundareal: 777 m²
Boligareal i alt: 115 m²
Øvrige arealer:
Garage: 28 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 10.15.BO.02 - Boligområde Ballehøj

Tilbehør:

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

1 stk induktions kogeplade med indbygget emhætte, 1 stk Cooker, 1 stk Køleskab, 1 stk Opvaskemaskine, 1 stk Ovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ballehøj 28, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 726006
Ejerudgift/md.: kr. 1.063

Dato: 20.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos 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.: 17.600 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2022

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 salgsoptillingens 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 + C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Adresse: Ballehøj 28, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 726006
Ejerudgift/md.: kr. 1.063

Dato: 20.04.2026

Ejerudgift 1. år:

| | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 4.145 | Kontantpris | kr. | 1.995.000 |
| Grundskyld | kr. | 3.597 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 13.850 |
| Jordflytningsgebyr | kr. | 2 | Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 7.500 |
| Rottebekæmpelse ansl. | kr. | 81 | I alt | kr. | 2.016.350 |
| Husforsikring | kr. | 1.144 | 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. | | |
| Renovation | kr. | 3.785 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 12.754 | | | |

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.895 md. / 130.738 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.659 md. / 103.910 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: 08.04.2026

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: Ballehøj 28, Starup, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 726006
Ejerudgift/md.: kr. 1.063

Dato: 20.04.2026

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:

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.