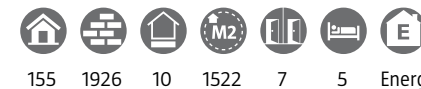




**Humlevej 6
Ustrup
6500 Vojens**

Kontantpris	595.000
Ejerudgifter pr. md.	1.493
Udbetaling	30.000
Brutto/netto ekskl. ejerudgifter	3.418/ 2.702

Sag: 7190001325



KONTAKT

Jakob Nørgaard Nielsen
Salgschef, Ejendomsmægler, MDE
jakoni@home.dk

Tlf. 74530545

Ustrup
Charmerende ejendom med gode muligheder

Haderslev - Vojens

v/ Hans Plesner Drud & Hjalmar Bang-Moritz
Storegade 30
6100 Haderslev

Tlf. 74530545 · CVR 35610456
home.dk/haderslev · haderslev@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

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: Humlevej 6, Ustrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 7190001325
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 20.1.2025



Beskrivelse:

Her får I mulighed for at overtage nøglerne til en charmerende ejendom med en masse fine detaljer. Ejendommen er opført i 1926 med facade i røde teglsten i halvandet plan. Her er et samlet boligareal på 155 m². Køber skal her forvente diverse reparationer og moderniseringsarbejde, men har også mulighed for at skabe sig en rigtig fin bolig.

Vi bydes indenfor i rummelig entré med trappeforløb til førstesal. Lukket køkken alrum med god spiseplads og charmerende ældre brændekomfur. Rummelig spisestue med god plads til det lange spisebord og med fin kakkelovn i hjørnet. Rummelig stue med gode indretningsmuligheder og kakkelovn. Derudover finder vi bryggers med udgang til haven.

På førstesal finder vi en god værelsesafdeling med hele fem værelser, samt husets badeværelse med karbad.

Udenfor venter en dejlig have med gode muligheder for at udfolde de grønne fingre.

Kunne I tænke jer at opleve det hele på nærmeste hold ved en fremvisning? Så tøv ikke med at kontakte os og få mange flere detaljer – vi glæder os til at byde jer velkommen.

Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, Statens Ejendomsselskab.

Ejendommen ligger i den såkaldte 'rød zone' ved Flyvestation Skrydstrup.
Læs mere her: [https://ejendomsstyrelsen.dk/da/arbejdsomraader/projekter/f-35-campus--i-skrydstrup/kompensation\[1\]for-flystoj-fra-flyvestation-skrydstrup/](https://ejendomsstyrelsen.dk/da/arbejdsomraader/projekter/f-35-campus--i-skrydstrup/kompensation[1]for-flystoj-fra-flyvestation-skrydstrup/)

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: Hjalmar Bang-Moritz

Haderslev - Vojens

v/ Hans Plesner Drud & Hjalmar Bang-Moritz
Storegade 30
6100 Haderslev

Tlf. 74530545 · CVR 35610456

home.dk/haderslev · haderslev@home.dk

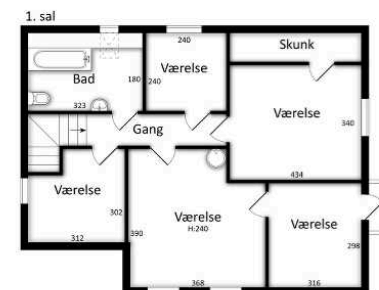
home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Humlevej 6, Ustrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 7190001325
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 20.1.2025



esoft
Vejledende tegning uden ansvar

Haderslev - Vojens

v/ Hans Plesner Drud & Hjalmar Bang-Moritz
Storegade 30
6100 Haderslev

Tlf. 74530545 · CVR 35610456
home.dk/haderslev · haderslev@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Humlevej 6, Ustrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 7190001325
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 20.1.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Haderslev Kommune
Matr.nr.: 15 Ustrup, Vedsted
BFE-nr.: 5191805
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloak - regnvand m. privat nedsivning
Varmeinstallation: Fastbrændselsfy
Opført/ombygget år: 1926

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 708.000,00
Grundværdi: 195.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 566.400,00
Grundlag for grundskyld: 156.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	1522 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	95 m ²
Kælderareal:	10 m ²
Udnyttet tagetage:	60 m ²
Boligareal i alt:	155 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

30.6.1964 Dok om luftfartshindringer mv, se matr. 25

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger uden nogen form for garanti for funktionsdygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Haderslev - Vojens

v/ Hans Plesner Drud & Hjalmar Bang-Moritz
Storegade 30
6100 Haderslev

Tlf. 74530545 · CVR 35610456
home.dk/haderslev · haderslev@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Humlevej 6, Ustrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 7190001325
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 20.1.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos : Ej oplyst.
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold: Sælgers forsikring kan ikke overtages af køber, og køber skal derfor selv indhente forsikringstilbud.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.185,00 Forbrug: 7 ton træpille

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fastbrændselsfy

Ejendommens supplerende varmekilde: Kakkellovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Ej registreret

Iht. tilstandsrapportens side 9 af 21 er de på ejendommen værende udhuse/ småbygninger benævnt C & D ikke registreret i BBR.

Bevaringsmæssig værdi

Ejendommen har bevaringsmæssig værdi 4 jf. kulturarv.dk

Brændeovns, brændeovn og flisekakkellovn

Sælger oplyser, at brændeovns i køkken og brænde ovn på 1 sal ikke er tilsluttet. Brændeovnen og flisekakkellovn skal ses efter af ovnsætter før brug.

Rød zone - Flyvestation Skrydstrup

Nærværende ejendom er beliggende i den såkaldte "røde zone"

Ejendommen udbydes på vegne Freja Ejendomme.

Freja Ejendomme er statens ejendomsselskab og deres primære opgave er at udvikle og sælge ejendomme fra staten samt regionerne.

Haderslev - Vojens

v/ Hans Plesner Drud & Hjalmar Bang-Moritz
Storegade 30
6100 Haderslev

Tlf. 74530545 · CVR 35610456

home.dk/haderslev · haderslev@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Humlevej 6, Ustrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 7190001325
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 20.1.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 2.888,64	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000,00
Grundskyld 2025	kr. 1.981,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000,00
Husforsikring anslået	kr. 7.000,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	5.450,00
Rottebekæmpelse	kr. 67,23	Købers omkostninger til egen rådgiver inkl. berigtigelse anslået	kr.	8.750,00
Skorstensfejning	kr. 1.990,18	I alt	kr.	618.200,00
Renovation	kr. 3.987,00			
Jordlytningsgebyr	kr. 2,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 17.916,05			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 3.418 md./ 41.012 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 2.702 md./ 32.421 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 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: 17.1.2025. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:** Køber kan ikke forvente, at standardfinansieringen kan opnås.

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til Danske Bank og Realkredit Danmark

Haderslev - Vojens

v/ Hans Plesner Drud & Hjalmar Bang-Moritz
Storegade 30
6100 Haderslev

Tlf. 74530545 · CVR 35610456
home.dk/haderslev · haderslev@home.dk

home

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

Adresse: Humlevej 6, Ustrup, 6500 Vojens
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 7190001325
Ejerudgift/md.: kr. 1.493

Dato: 20.1.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ingen

Vi kender værdien af hjem

Et nyt hjem er meget mere end 45 flyttekasser og en underskrift. Det vender op og ned på alt det, du kender.

I virkeligheden handler det slet ikke om boliger. Det handler om mennesker. Derfor er vores vigtigste opgave at hjælpe dig - og resten af det flyttende Danmark - med at komme trygt og sikkert på plads i dit nye boligliv.

Kom godt hjem.



HANS PLESNER DRUD
Indehaver
drud@home.dk
Tlf. 74530545



HJALMAR BANG-MORITZ
Indehaver, Ejendomsmægler
moritz@home.dk
Tlf. 74530545



JAKOB NØRGAARD NIELSEN
Salgschef, Ejendomsmægler,
MDE
jakoni@home.dk
Tlf. 74530545



GITTE VALLEBÆK JENSEN
Ejendomsmægler, MDE
givj@home.dk
Tlf. 74530545



TOBIAS WIESE MADSEN
Ejendomsmægler, MDE
wiese@home.dk
Tlf. 74530545



DITTE RIIS
Ejendomsmægler
driis@home.dk
Tlf. 74530545



TOBIAS JØRGENSEN
Salgstraine
tobias@home.dk
Tlf. 74530545



LOUISE SAND
Professionsbachelor
losa@home.dk
Tlf. 74530545

HADERSLEV - VOJENS

v/ Hans Plesner Drud & Hjalmar Bang-Moritz
Storegade 30
6100 Haderslev
haderslev@home.dk
Tlf. 74530545

Ejendomsmæglerkæde for Danske Bank koncernen

home
Kom godt hjem