

Ribe Landevej 26, 6100 Haderslev

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**269**
Kontant	**5.595.000**	Erhverv m^2	**22**
Ejerudgift	**2.518**	Grund m^2	**754**
Byggeår/ombygget	**1926/2015**		

Sagsnr. **7261430**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / www.realmaeglerne.dk/6100

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
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: Ribe Landevej 26, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 5.595.000
Sagsnr.: 7261430
Ejerudgift/md.: kr. 2.518
Dato: 10.11.2026



Ribe Landevej 26 – Herskabelig elegance i absolut særklasse

Bag den smukke facade fra 1926 gemmer sig en gennemrenoveret herskabsvilla, hvor den oprindelige arkitektur er bevaret med stor respekt. Høje paneler, elegante fyldningsdøre, sprossede vinduer og imponerende loftshøjder skaber en helt særlig atmosfære, mens boligen er moderniseret med materialer i absolut topklasse.

Husets naturlige samlingspunkt er det eksklusive Unoform-køkken, hvor stilrent design og kompromisløs kvalitet går hånd i hånd. De gennemgående VOLA-armaturer i både køkken og badeværelser understreger den røde tråd gennem hele boligen.

Stueplan byder på en imponerende entré, tre lyse stuer en suite samt et stort køkken-alrum med direkte udgang til terrassen. Herudover får man en attraktiv forældreafdeling med to gode værelser og eget badeværelse.

På førstesalen finder man yderligere fire regulære værelser samt endnu et flot badeværelse, mens kælderen rummer flere disponible rum med gode muligheder for opbevaring, hobby, fitness eller værksted.

Udendørs fortsætter oplevelsen med en stor, ugeneret terrasse, hvor de hvide facader og de grønne omgivelser skaber en stemning, der leder tankerne mod en klassisk villa i Toscana. Her er der rig mulighed for at nyde både rolige morgener og lange sommeraftener.

Beliggenheden fuldender helheden. Her bor man få minutter fra Haderslevs centrum med skoler, indkøb, caféer og hverdagens øvrige fornødenheder inden for kort afstand.

Ribe Landevej 26 er en sjældent udbudt herskabsvilla, hvor historisk arkitektur, moderne komfort og eksklusive materialevalg går op i en højere enhed.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

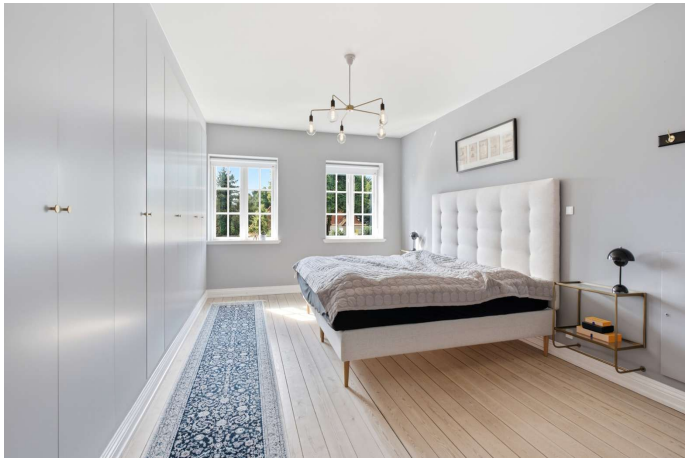
Adresse: Ribe Landevej 26, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 7261430
Ejerudgift/md.: kr. 2.518

Dato: 10.11.2026







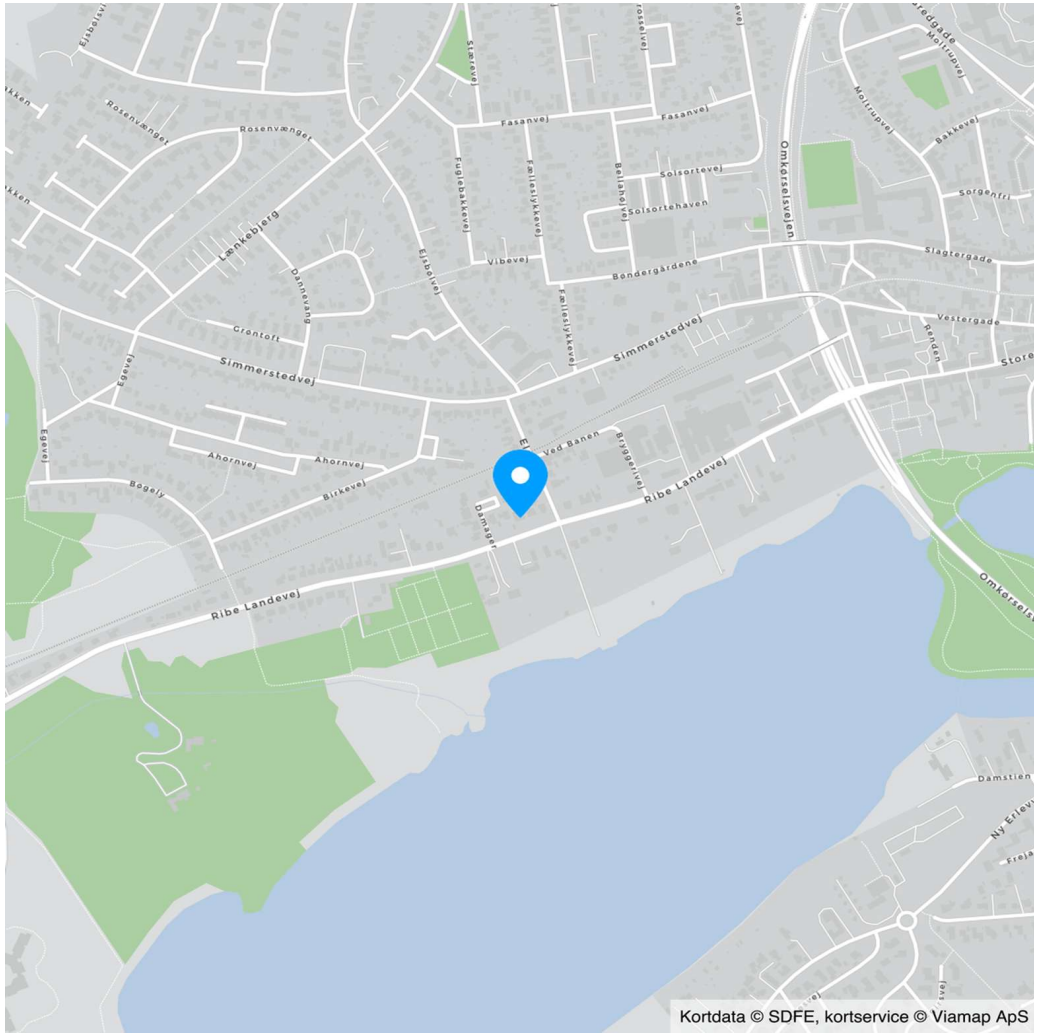

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Ribe Landevej 26, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 7261430
Ejerudgift/md.: kr. 2.518

Dato: 10.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Ribe Landevej 26, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 7261430
Ejerudgift/md.: kr. 2.518

Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	1484 Haderslev
BFE-nr.:	5761638
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1926/2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	3.131.000
Grundværdi:	505.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.504.800
Grundlag for grundskyld:	404.000

Arealer**

Grundareal:	754 m²
Boligareal i alt:	269 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	70 m²
Erhvervsareal:	22 m²
Carport:	14 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: 21.05.1984 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 20.05.1985 - Dok om byggelinier mv, Vedr 4207, se matr. 727 Haderslev 41_HAD_727

Planer
Kommuneplan 10.12.BO.03 - Boligområde Ribe Landevej

Varmeplan: Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)
Spildevandsplan: Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Planlagt ændring: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Olietank: Tanken er tømt, afblændet og opfyldt

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

Køleskab, Fryser, Køle/fryseskab, Emhætte, Komfur, Ovn, Kogeplade, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Ribe Landevej 26, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 7261430
Ejerudgift/md.: kr. 2.518

Dato: 10.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GO Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenr. 1324492

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 35.000 Forbrug: 51 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det faktiske forbrug i perioden d. 01.01.2025-31.12.2025 var kr. 17.186,59,-

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: Foreligger endnu ikke.

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.

Fjernvarme og abonnement
Sælger har indtrådt i en abonnements-aftale med Haderslev Fjernvarme vedr. varmeveksleren der er installeret på ejendommen.
Beløbet herfor er angivet i salgsopstillingens ejerudgifter.

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

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Ribe Landevej 26, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 7261430
Ejerudgift/md.: kr. 2.518

Dato: 10.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.774
Grundskyld	kr.	5.131
Jordflytning	kr.	2
Rottebekæmpelse	kr.	120
Husforsikring	kr.	8.208
Renovation	kr.	3.985
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.221

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
I alt	kr.	5.645.450

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 31.358 md. / 376.296 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.934 md. / 299.213 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS
CVR-nr. 43568507
Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev
Tlf. +4570707874 / 6100@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/6100

Adresse: Ribe Landevej 26, 6100 Haderslev Kontantpris: kr. 5.595.000	Sagsnr.: 7261430 Ejerudgift/md.: kr. 2.518	Dato: 10.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 3.844.000
Nr. 4: hovedstol kr. 732.000
Nr. 5: hovedstol kr. 235.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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

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.