



REAL

Filosofgang 9, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	210
Kontantpris	3.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.905	Grund m2	431
Byggeår/ombygget	1890/2011	Energimærke	C

Sagsnr. **7261165**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st. / 6100 Haderslev / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Filsofgang 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 7261165
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 18.12.2025



Beskrivelse:

Filsofgang 9 er et smukt og karakterfuldt byhus med en lang historie, der går helt tilbage til opførelsesåret 1890. Her får man en ejendom, hvor den klassiske arkitektur og den historiske sjæl er bevaret, samtidig med at huset er totalrenoveret i 2014 og i dag lever fuldt op til moderne krav om komfort og funktionalitet. Renoveringen er udført med stor respekt for husets oprindelse, hvilket blandt andet ses i de bevarede detaljer og den gennemgående atmosfære, som man sjældent finder i nyere byggeri.

Ejendommen rummer i alt 210 kvadratmeter boligareal og er indrettet med en gennemtænkt planløsning, der udnytter husets størrelse optimalt. I stueplan mødes man af en dejlig loftshøjde og en særlig stemning, hvor det originale stuk er bevaret og bidrager til det historiske udtryk. Her findes to værelser, et kæmpe køkken-alrum med masser af plads til både hverdag og gæster, et ekstra rum samt en rigtig fin spisestue. Badeværelset i stueplan er udført i en stil, der harmonerer flot med resten af huset, og der er gulvvarme i en stor del af huset, hvilket giver en behagelig komfort i hverdagen.

På førstesalen fortsætter den gode rumfornemmelse med tre store værelser og et meget rummeligt repos, som i dag fungerer som stue og giver huset endnu et opholdsrum med mange anvendelsesmuligheder. Også her opleves den gode loftshøjde, som er kendetegnende for ældre, gedigne ejendomme, og der er ligeledes et badeværelse på førstesalen, hvilket gør huset særdeles velfungerende for en familie med behov for flere bad.

Derudover er der 40 kvadratmeter kælder, som er både fin og brugbar og har en god loftshøjde. Kælderen giver ekstra plads til opbevaring, hobby, vinrum eller andre formål, hvor man ønsker kvadratmeter ud over boligarealet. Ejendommen er beliggende på en helt særlig adresse, hvor man bor centralt i Haderslev og tæt på byens historiske miljø, samtidig med at der – modsat mange andre byhuse – er god plads til parkering både for beboere og gæster. Grunden udgør 431 kvadratmeter og giver en sjælden kombination af bynær beliggenhed, funktionel plads og nem hverdag. Her får man en helt unik mulighed for at bo i et historisk byhus med moderne komfort og praktiske løsninger, som sjældent findes i denne del af byen.

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: Filosofgang 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 7261165
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 18.12.2025



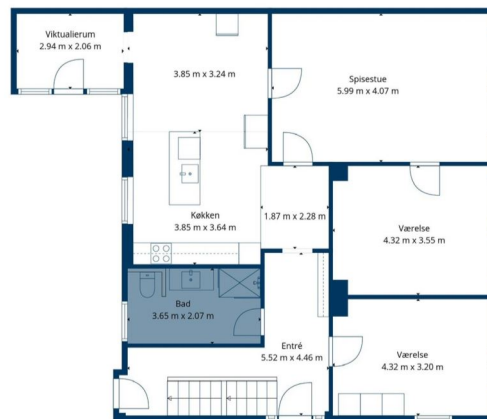
Adresse: Filosoffgang 9, 6100 Haderslev

Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 7261165

Ejerudgift/md.: kr. 1.905

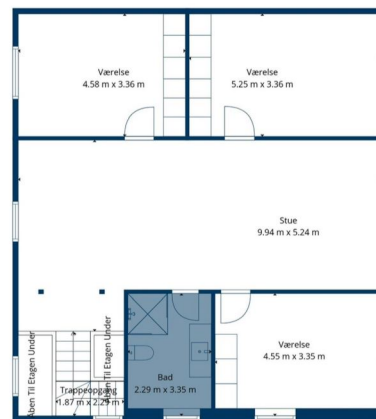
Dato: 18.12.2025



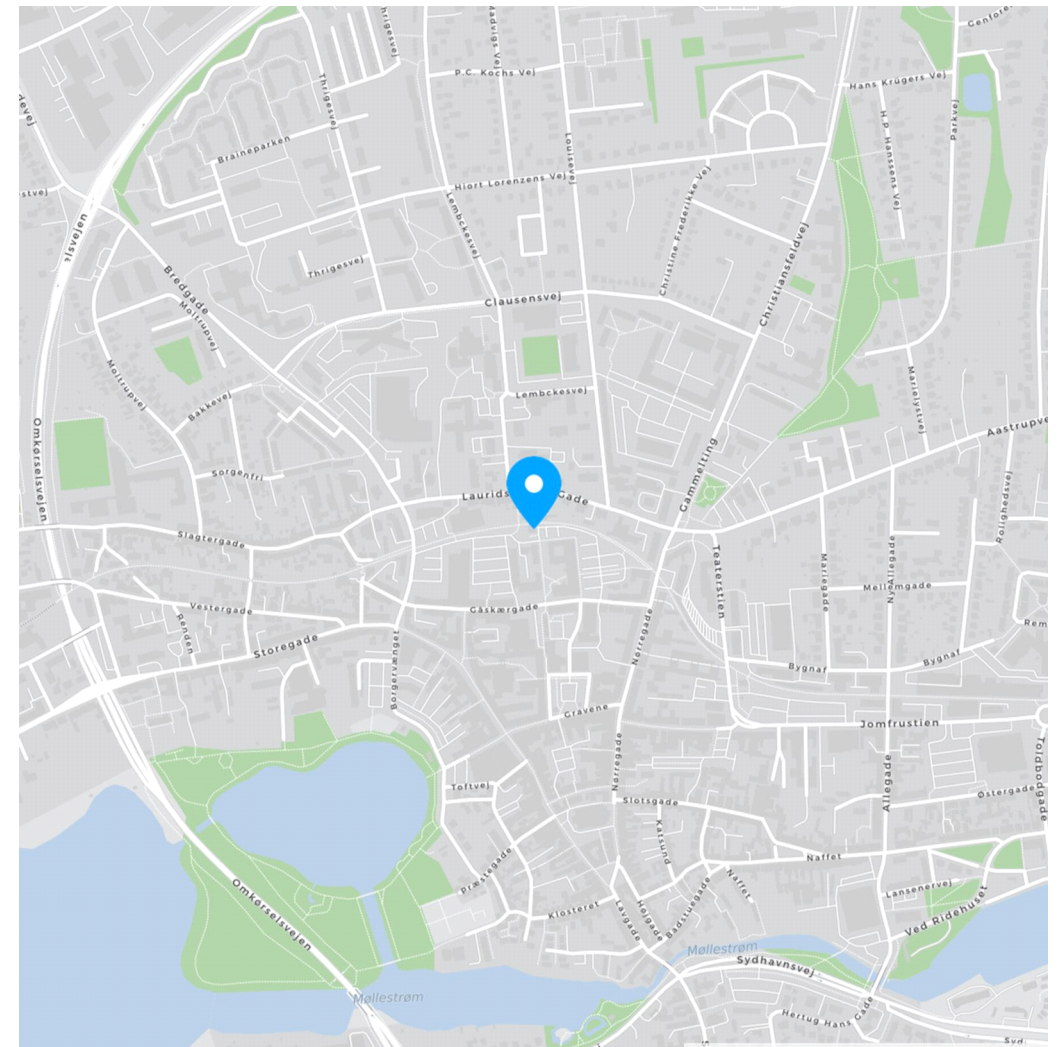
Stueplan



Kælder



1. Sal





Adresse: Filosofgang 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 7261165
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 18.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	503 Haderslev
BFE-nr.:	5760648
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1890/2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.935.000 kr.
Grundværdi:	404.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.548.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	323.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	431 m ²
Boligareal i alt:	210 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	90 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	40 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2025-2037

https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1751024387828.pdf

Lokalplan: Centerområde med dagligvarebutik ved Gåskærgade

https://dokument.plandata.dk/20_1005638_APPROVED_1216982271229.pdf

Boligområde ved Gåskærgade

https://dokument.plandata.dk/20_11620021_1746085781801.pdf

Det centrale byområde - vest

https://dokument.plandata.dk/20_1003587_1756821285881.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - 114-1ba_bm - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Kloakopland - 114-1ca - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Kloakopland - 114-5 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Kloakopland - 114-6 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Kulturstyrelsen: Ejendommen er erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 4.

Byggesager: Tre igangværende

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.10.1967 lbnr. 913632-41 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Om resp se akt

Nr. 2 lyst d. 16.08.2011 lbnr. 1002847582 Filnavn:
340743e4-d385-42f7-9ade-2306f6066f45

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Filosofgang 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 7261165
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 18.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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/forsikringstilbuddet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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 ejendomsvurdering 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 stigningsbegrænsningen 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.

Om 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.

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

Adresse: Filosofgang 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 7261165
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 18.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.895	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	4.105	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.989
Husforsikring	kr.	7.002	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	3.785	I alt	kr.	4.039.839
Rottebekæmpelse	kr.	74	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.		
Jordflytning	kr.	2			
Ejerudgift i alt 1 år		22.862			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.540 md./ 258.486 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.127 md./ 205.519 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: 18.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Filsofsgang 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 7261165
Ejerudgift/md.: kr. 1.905

Dato: 18.12.2025

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

Køle/ fryseskab år 2014
Emhætte år 2014
Ovn år 2023
Kogeplader år 2019
Opvaskemaskine år 2019
Vinkøleskab år 2014

Medfølger ikke:
Central støvsuger

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 – 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.