



REAL

Sohlsvej 6A, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	177
Kontantpris	3.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.905	Grund m2	1.079
Byggear/ombygget	1933/1995	Energimærke	D

Sagsnr. **726597**

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: Sohlsvej 6A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 726597
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 18.11.2025



Beskrivelse:

Ejendommen på Sohlsvej 6A er oprindeligt opført i 1933, men har gennemgået en omfattende renovering, der gør den fuldstændig indflytningsklar og fremstår som ny. Renoveringen inkluderer udskiftning af tag og vinduer samt en generel modernisering.

Man bliver budt velkommen i en skøn entré, der giver direkte adgang til husets hall. Herfra kan man tilgå det store køkken og spisestue, som fører videre til stuen. Køkken-alrummet har desuden adgang til en flot udestue og en dejlig terrasse. På stueetagen findes også et af husets toiletter.

Førstesalen rummer tre rummelige værelser og et badeværelse. Fra soveværelset er der udgang til en altan med en skøn udsigt over Haderslev Fjord.

Anden sal er indrettet som et multirum med mange anvendelsesmuligheder.

Kælderen er på 79 kvadratmeter og fremstår i rigtig fin stand med fire disponible rum, et bryggers og et teknikrum. Der er direkte adgang til kælderen, som har en god loftshøjde.

Grunden er på 1.079 kvadratmeter og byder på mange hyggelige kroge i en fantastisk og privat have. Haven er nærmest eventyrlig og har både træterrasse, carport og skur til haveredskaber.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme og har en fantastisk udsigt over Haderslev Fjord og byen. Beliggenheden er også ideel, med kun cirka 5 minutters gang til Haderslev Torv og den hyggelige gågade. Her er I tæt på alle hverdagens fornødenheder som indkøb, skoler og børnepasningstilbud. Dette er et fantastisk hus, der skal opleves.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs



Adresse: Sohlsvej 6A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 726597
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 18.11.2025

Ejendommen på Sohlsvej 6A er oprindeligt opført i 1933, men har gennemgået en omfattende renovering, der gør den fuldstændig indflytningsklar og fremstår som ny. Renoveringen inkluderer udskiftning af tag og vinduer samt en generel modernisering.

Man bliver budt velkommen i en skøn entré, der giver direkte adgang til husets hall. Herfra kan man tilgå det store køkken og spise-stue, som fører videre til stuen. Køkken-alrummet har desuden adgang til en flot udestue og en dejlig terrasse. På stueetagen findes også et af husets toiletter.

Førstesalen rummer tre rummelige værelser og et badeværelse. Fra soveværelset er der udgang til en altan med en skøn udsigt over Haderslev Fjord.

Anden sal er indrettet som et multirum med mange anvendelsesmuligheder.

Kælderen er på 79 kvadratmeter og fremstår i rigtig fin stand med fire disponible rum, et bryggers og et teknikrum. Der er direkte adgang til kælderen, som har en god loftshøjde.

Grunden er på 1.079 kvadratmeter og byder på mange hyggelige kroge i en fantastisk og privat have. Haven er nærmest eventyrlig og har både træterrasse, carport og skur til haveredskaber.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme og har en fantastisk udsigt over Haderslev Fjord og byen. Beliggenheden er også ideel, med kun cirka 5 minutters gang til Haderslev Torv og den hyggelige gågade. Her er I tæt på alle hverdagens fornødenheder som indkøb, skoler og børnepasningstilbud. Dette er et fantastisk hus, der skal opleves.

Adresse: Sohlsvej 6A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 726597
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

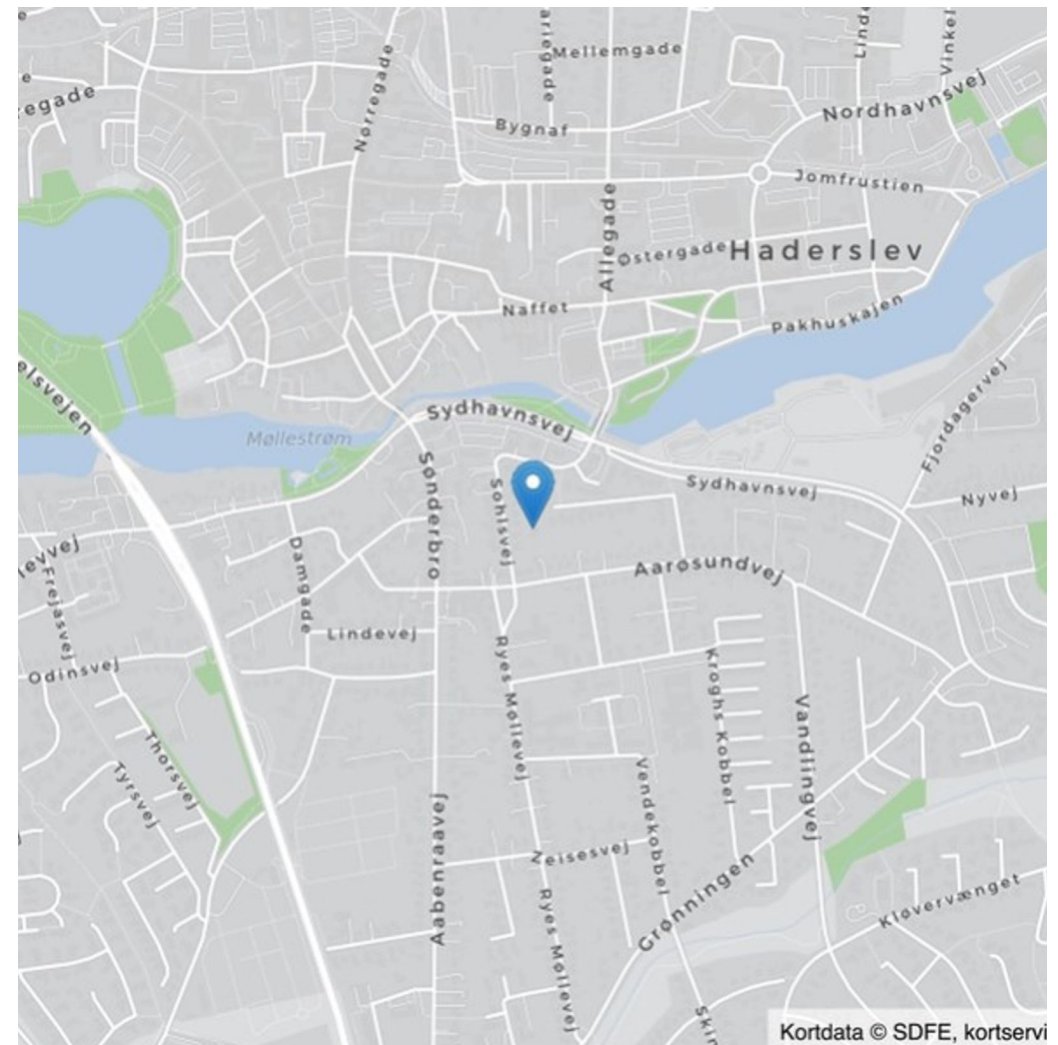
Dato: 18.11.2025



Adresse: Sohlsvej 6A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 726597
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 18.11.2025





Adresse: Sohlsvej 6A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 726597
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 18.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 633 Sdr. Otting under Haderslev
BFE-nr.: 5765325
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1933/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.919.000 kr.
Grundværdi: 1.159.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.335.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 927.200 kr.

Arealer*

Grundareal: 1.079 m²
Boligareal i alt: 177 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 79 m²
Vindfang: 2 m²
Garage: 23 m²
Udhus: 11 m²
Udhus: 8 m²
Udhus: 6 m²

* 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

Spildevandsplan: Kloakopland - 076-2 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Kloakopland - 076-1 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Kulturstyrelsen: Ejendommen er erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 6.

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.10.1928 lbnr. 921132-41 Tillægstekst Dok om gadepenge Servitutten findes ikke i vores akter. Bestilles på Rigsarkivet. Udtagelsesdato 30.09.1932 -
Nr. 2 lyst d. 24.08.1932 lbnr. 2443-41 Tillægstekst Dok om færdselsret mv AKT 41_SOT_633

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: Sohlsvej 6A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 726597
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 18.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Sønderjysk Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolisen/forsikringstilbuddet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.100 Forbrug: 31,03 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Aktuelt forbrug: 27.571 kr.

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 rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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: Sohlsvej 6A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 726597
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 18.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.910	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	11.745	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	7.222	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Renovation	kr.	3.900	I alt	kr.	3.327.402
Rottebekæmpelse	kr.	85	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		34.864			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.392 md./ 208.703 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.980 md./ 167.765 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: 18.11.2025
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: Sohlsvej 6A, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 726597
Ejerudgift/md.: kr. 2.905

Dato: 18.11.2025

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
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	2.300.513	2.300.513	2.315.308	DKK	2,24	101.350	21,00	3,19			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn: Siemens
Kogeplade: Schott Ceran
Emhætte: The Mor
Mikroovn: Siemens
Køleskab: Blomberg
Fryser: Gram
Opvaskemaskine: Asko/Vølund

Medfølger ikke:

To Rhododendron buske i haven
Busk formet som "bamse" i haven

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.