



**REAL**

## Jens Johannsens Vej 4A, 6100 Haderslev

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>188</b>
Kontant	<b>2.295.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>3.263</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>757</b>
Byggeår	<b>1937</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **726935**

**RealMæglerne** Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / Tlf. +45 70707874 / [www.realmæglerne.dk/6100](http://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: Jens Johannsens Vej 4A, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 726935  
Ejerudgift/md.: kr. 3.263

Date: 28.03.2026



### **VELHOLDT FUNKISVILLA MED MANGE KVADRATMETER OG UDSIGT TIL DAMMEN**

På Jens Johannsens Vej 4A i Haderslev ligger denne charmerende ejendom fra 1937, som byder på masser af plads, smukke detaljer og ikke mindst en fantastisk udsigt. Med sine 188 boligkvadratmeter og yderligere 94 kvadratmeter i kælderen får du her en rummelig bolig med en virkelig gennemtænkt planløsning, hvor hver kvadratmeter er udnyttet optimalt.

Du træder ind via det flotte vindfang og videre ind i entreen, som giver adgang til boligens hjerte – de to store stuer ensuite. Her fornemmer man straks den klassiske stemning med flotte, originale plankegulve, høje paneler og store vinduespartier, der lader lyset strømme ind og skaber en helt særlig atmosfære. Stuerne har både god plads til spise- og opholdsmiljø og direkte udgang til terrassen med den smukkeste udsigt over dammen. Fra stuerne er der også adgang til det hyggelige og funktionelle køkken, som er indrettet med et praktisk viktualierum.

Stueetagen rummer desuden et lyst værelse og et gæstetoilet, hvilket gør etagen både indbydende og fleksibel i dagligdagen.

På førstesalen fortsætter det gode indtryk med tre rummelige værelser, hvoraf det ene har udgang til sin egen altan – perfekt til at nyde solen. Her finder du også husets badeværelse, som fremstår velholdt og i en stil, der passer til husets sjæl.

Kælderen tilbyder endnu flere muligheder med et praktisk bryggers og flere gode disponible rum, der kan indrettes til hobby, opbevaring eller som ekstra plads til familien.

Ejendommen fremstår meget velholdt, og sælger har for nylig fået renoveret facaden hele vejen rundt, hvilket understreger den høje vedligeholdelsesstandard. Udenfor venter en 757 kvadratmeter stor grund med en dejlig, grøn have og en hyggelig flisebelagt terrasse – ideel til både afslapning og udeliv.

Du bor i byen uden at bo midt i den – her er ro og skøn natur omkring dig, og samtidig tager det ikke mange minutter at gå op til torvet i Haderslev.

### 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: Jens Johannsens Vej 4A, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 726935  
Ejerudgift/md.: kr. 3.263

Dato: 28.03.2026





Adresse: Jens Johannsens Vej 4A, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 726935  
Ejerudgift/md.: kr. 3.263

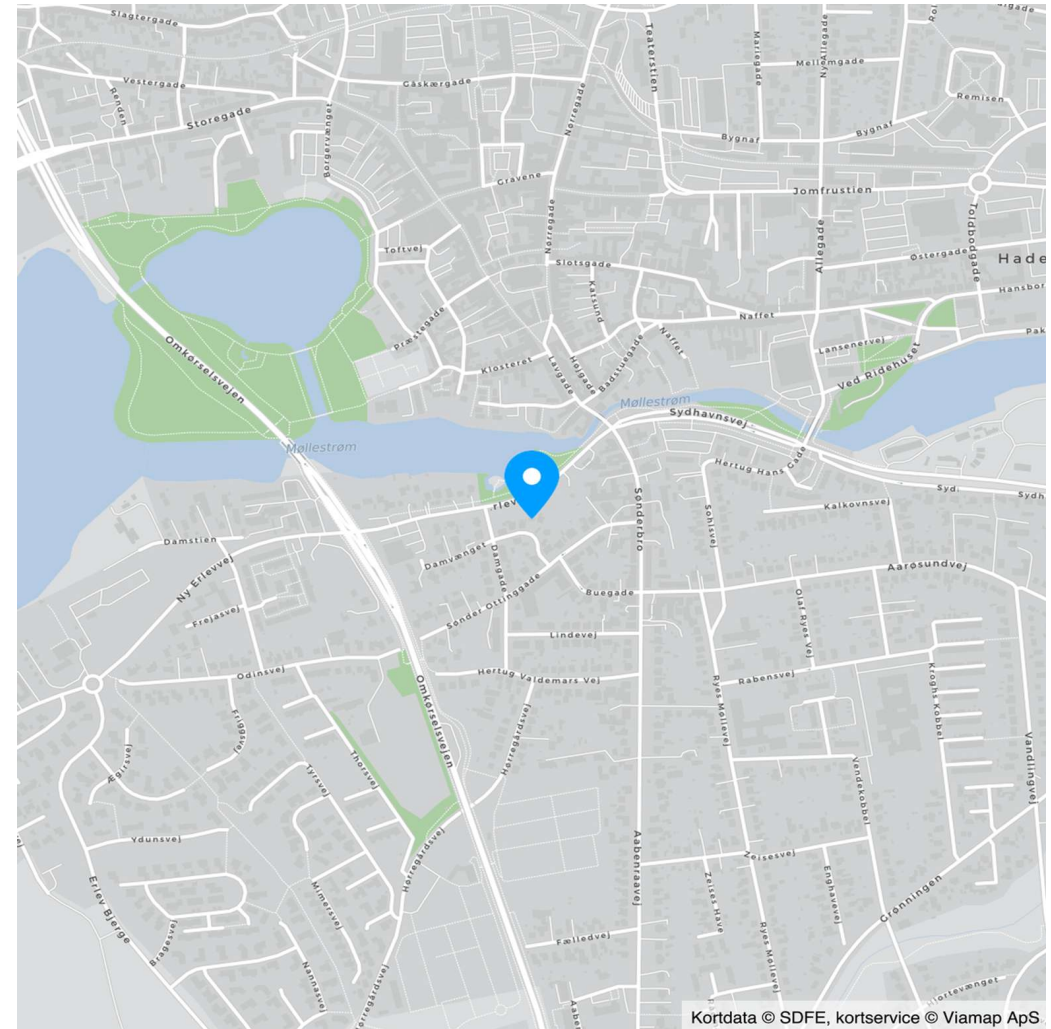
Dato: 28.03.2026



Adresse: Jens Johannsens Vej 4A, 6100 Haderslev  
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 726935  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.263

Dato: 28.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Jens Johannsens Vej 4A, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 726935  
Ejerudgift/md.: kr. 3.263

Dato: 28.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Haderslev  
Matr.nr.: 692 Sdr. Otting under Haderslev  
BFE-nr.: 5765384  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1937

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.789.000  
Grundværdi: 1.037.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.231.200  
Grundlag for grundskyld: 829.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 757 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 188 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 94 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 10.07.1929 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -  
- Nr. 2: 10.07.1929 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -  
- Nr. 3: 06.11.1958 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 4: 16.09.1960 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

**Planer**

Kommuneplan 10.11.BO.08 - Boligområde Aarø Sundvej

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplan: Kloakopland - 0H1-2 - Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Kloakopland - 0H1-1 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Kulturstyrelsen: Ejendommen er erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 6

Tilbehør:

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

Køleskab mrk. Gram Fryser Emhætte Kogeplader mrk. Blomberg Opvaskemaskine mrk. Siemens Vaskemaskine mrk. Vølund

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Jens Johannsens Vej 4A, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 726935  
Ejerudgift/md.: kr. 3.263

Dato: 28.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbudet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.271 Forbrug: 1.061 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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 E

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 salgsoptilling. 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](http://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 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: Jens Johannsens Vej 4A, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 726935  
Ejerudgift/md.: kr. 3.263

Dato: 28.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.379	Kontantpris	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	10.536	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.390	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	67	I alt	kr.	2.318.150
Jordflytning	kr.	2			
Husforsikring	kr.	13.779	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.153			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.591 md. / 151.097 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.008 md. / 120.100 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: 25.03.2026

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: Jens Johannsens Vej 4A, 6100 Haderslev  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 726935  
Ejerudgift/md.: kr. 3.263

Dato: 28.03.2026

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<sup>®</sup>

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.