



REAL

Storegade 56, 6100 Haderslev

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	140
Kontant	1.695.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.753	Grund m ²	190
Byggeår/ombygget	1853/1997		

Sagsnr. **7261321**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

/ / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Storegade 56, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261321
Ejerudgift/md.: kr. 1.753

Dato: 30.04.2026



På Storegade 56 får man et meget charmerende og hyggeligt byhus med masser af sjæl og historie, opført i 1853 og ombygget i 1997, hvor det originale udtryk er bevaret og kombineret med en funktionel indretning. Boligen rummer mange muligheder og en fleksibel planløsning, der kan tilpasses forskellige behov.

I stueplan findes tre gode værelser, et badeværelse samt et praktisk bryggers, som giver en velfungerende hverdag. På førstesalen åbner boligen sig med tre stuer ensuite, hvor lyset og de sammenhængende rum skaber en helt særlig atmosfære, samt køkken og endnu et badeværelse. Andensalen byder på et stort disponibelt rum, som i dag anvendes som soveværelse, og som giver ekstra plads og fleksibilitet.

Boligen egner sig både til den store familie, til dem der ønsker god plads, eller til en kombination af bolig og erhverv, da stueplan eksempelvis kan anvendes til klinik eller lignende. Der er samtidig mulighed for at indrette boligen til to selvstændige enheder.

Udendørs finder man en fantastisk og privat gårdhave, hvor hyggen er i højsædet, og hvor man kan nyde udelivet i rolige omgivelser midt i byen. Derudover er der to garager, som giver gode parkerings- og opbevaringsmuligheder.

Alt i alt et meget charmerende og hyggeligt byhus med masser af muligheder og en helt særlig stemning.

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: Nicolai Gerber

Adresse: Storegade 56, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261321
Ejerudgift/md.: kr. 1.753

Dato: 30.04.2026



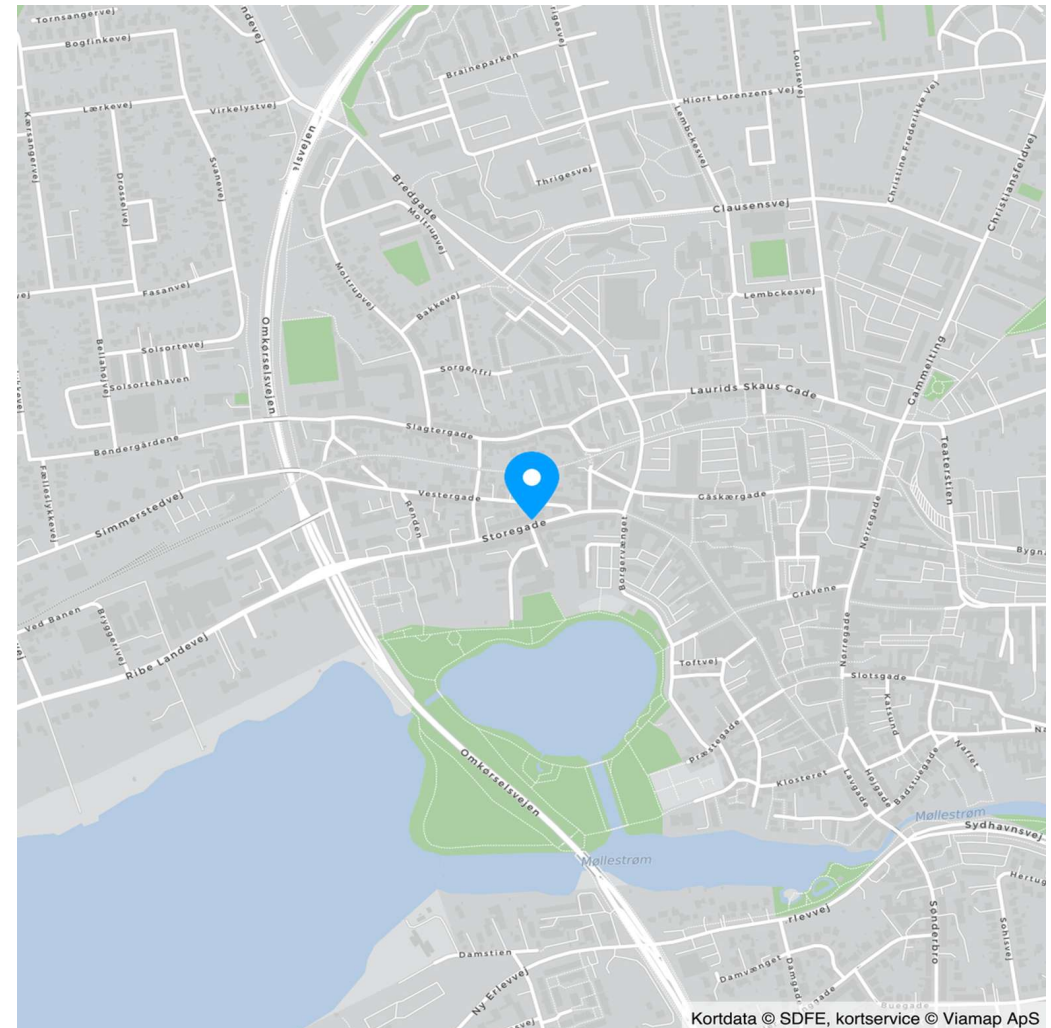
Adresse: Storegade 56, 6100 Haderslev
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261321
 Ejerudgift/md.: kr. 1.753

Dato: 30.04.2026



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Storegade 56, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261321
Ejerudgift/md.: kr. 1.753

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 68 Haderslev
BFE-nr.: 5760206
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1853/1997

Arealer**

Grundareal: 190 m²
Boligareal i alt: 140 m²
Øvrige arealer:
Carport: 27 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.475.000
Grundværdi: 347.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.180.000
Grundlag for grundskyld: 277.600

* 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: 26.10.1960 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 20.12.1988 - Dok om fredning, Om resp se akt
- Nr. 3: 09.02.1989 - Bevaringsdekl, Om resp se akt

Planer

Kommuneplan 10.10.CE.03 - Centerområde Storegade
Lokalplan 10.60-2 - Det centrale byområde - vest

Anvendelsesbegrænsninger

Spildevandsplan: Kloakopland - 111-1 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Kulturstyrelsen: Ejendommen er fredet og erklæret bevaringsværdi 1

Kirkebyggelinjer: Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Samsung), Emhætte, Komfur, Ovn, Kogeplade, Opvaskemaskine, Mikrobølgeovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Storegade 56, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261321
Ejerudgift/md.: kr. 1.753

Dato: 30.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere foruren

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

Plantegning

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

Adresse: Storegade 56, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261321
Ejerudgift/md.: kr. 1.753

Dato: 30.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.018	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	3.526	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Jordflytning	kr.	3	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.594
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	81	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	7.382	I alt	kr.	1.725.144
Renovation ansl.	kr.	3.785			
Komplet- abonnemet ansl.	kr.	240			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.035			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.270 md. / 111.240 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.367 md. / 88.406 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: 08.04.2026

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: Storegade 56, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 7261321
Ejerudgift/md.: kr. 1.753

Dato: 30.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.059.000
Nr. 5: hovedstol kr. 473.000

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

“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.