



REAL

Filosofgang 9, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	210
Kontant	3.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.905	Grund m ²	431
Byggeår/ombygget	1890/2011	Energimærke	+ C

Sagsnr. **7261165**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, st / 6100 Haderslev / 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: Filsofgang 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

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

Dato: 27.03.2026



Smukt totalrenoveret byhus fra 1890 med sjæl og plads

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, funktional 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.

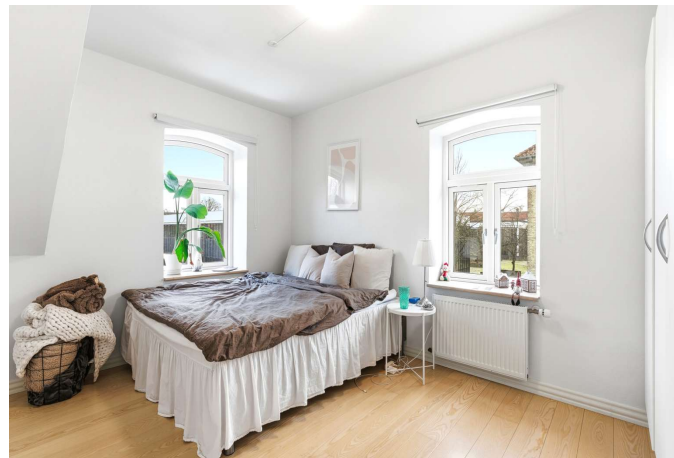
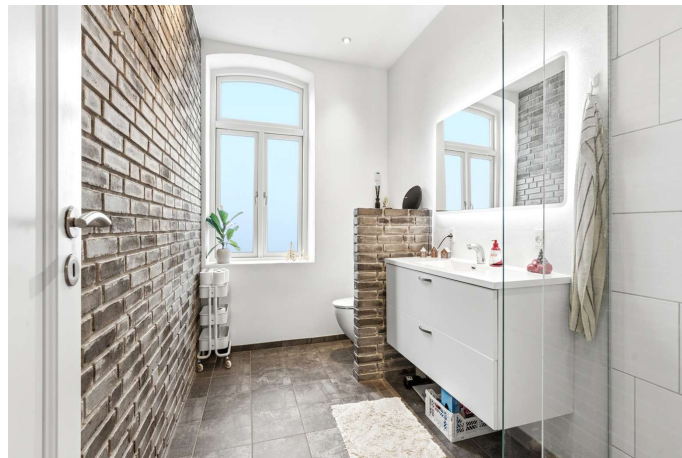
Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs



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

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

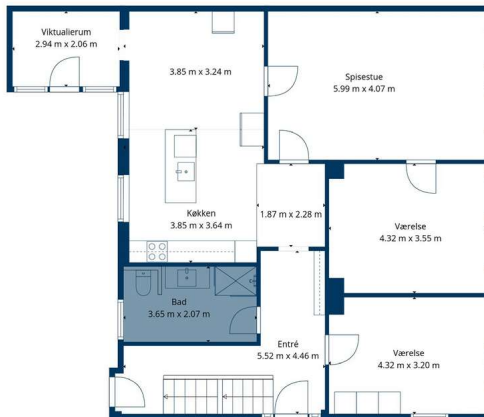
Dato: 27.03.2026



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

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

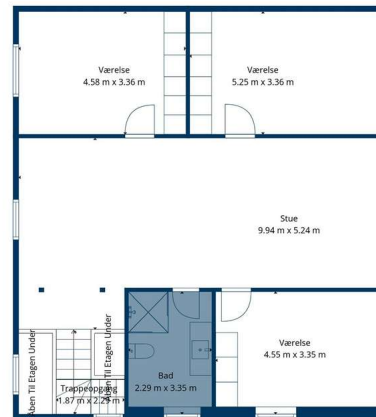
Dato: 27.03.2026



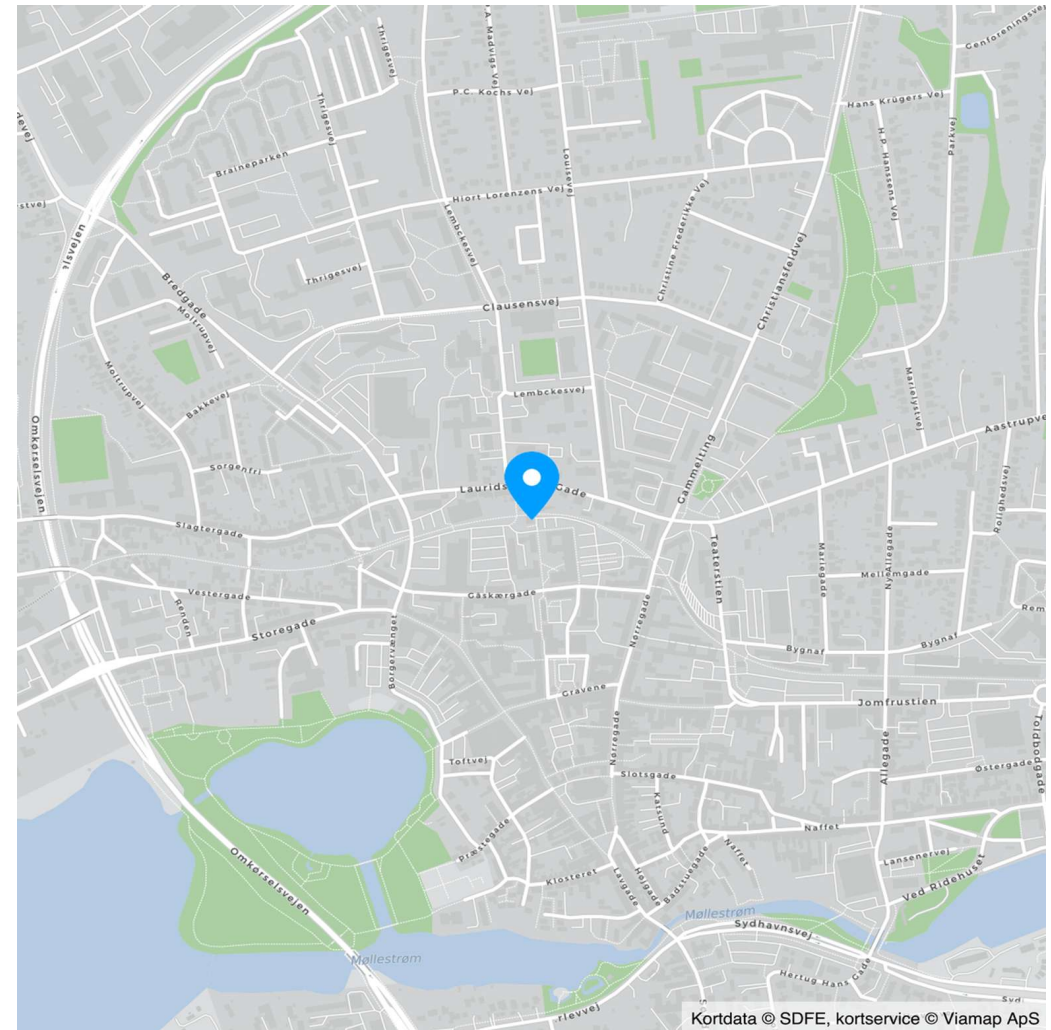
Stueplan



Kælder



1. Sal



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



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

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

Dato: 27.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 431 m²
Boligareal i alt: 210 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 40 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: 14.10.1967 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 16.08.2011 - N/A

Planer

Kommuneplan 10.10.CE.02 - Centerområde Gåskærgade/Nørregade
Lokalplan 10.60-2 - Det centrale byområde - vest

Anvendelsesbegrænsninger

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

Tilbehør:

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

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

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

Dato: 27.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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/forsikringstilbud-
det.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.400 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "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 salgsoptilling. Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrensningen 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 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: Filosofgang 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

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

Dato: 27.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.895	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	4.105	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	3.785	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	18.989
Rottebekæmpelse	kr.	74	I alt	kr.	4.039.839
Jordflytning	kr.	2	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.		
Husforsikring	kr.	7.002			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	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 21.853 md. / 262.238 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.372 md. / 208.465 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: Filosofgang 9, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

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

Dato: 27.03.2026

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[®]

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.