



REAL

Slagtergade 50, 1., 6100 Haderslev

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	155
Kontantpris	1.745.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.947		
Byggeår/ombygget	1910/1987	Energimærke	C

Sagsnr. **726842**

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: Slagtergade 50, 1., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 726842
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Vi har nu fornøjelsen af at udbyde denne skønne lejlighed på Slagtergade 50, 1. Her får I en rummelig og charmerende bolig med højt til loftet og en attraktiv beliggenhed i hjertet af Haderslev. Fra adressen har I nem adgang til byens mange faciliteter, herunder indkøbsmuligheder, caféer og spisesteder. Desuden ligger skole, daginstitutioner og dagligvarebutikker inden for kort afstand, hvilket gør hverdagen bekvem.

Boligen fordeler sig over 1. og 2. sal og rummer i alt 155 kvadratmeter. Via den fælles indgang ledes man op til boligens entré, hvor der er god skabsplads og adgang til trappen videre op i hjemmet. Køkkenet er rummeligt og funktionelt med spiseplads, hvilket skaber en hyggelig ramme for familiens måltider. Herfra er der direkte udgang til en altan med udsigt over haven. I forlængelse af køkkenet finder vi en hyggelig stue, hvor brændeovnen bidrager til varme og atmosfære. Derudover byder etagen på et godt værelse med skabsplads samt et badeværelse med bruseniche og mulighed for vaskefaciliteter.

På øverste etage møder vi en repos, der åbner op til et stort multirum eller ekstra stue, som kan indrettes efter behov. Herudover findes tre gode værelser samt ekstra garderobeplads. Der er også mulighed for at etablere et fint gæstetoilet eller badeværelse, hvilket kan gøre etagen endnu mere funktionel.

Udendørs har ejendommen en hyggelig fælles have, som deles med stueetagens beboere. Den bagerste del af haven tilhører denne bolig og tilbyder et privat og fredeligt område, hvor man kan skabe sin egen grønne oase. Her findes også et lille anneks, der giver ekstra anvendelsesmuligheder.

Der er desuden mulighed for egen parkeringsplads 20 meter fra ejendommen.

En skøn bolig med masser af plads og charme – centralt placeret i Haderslev!

Som en ekstra bonus er der på sigt mulighed for, at man kan erhverve hele ejendommen – en sjælden chance for den, der drømmer om at eje både stue- og

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.

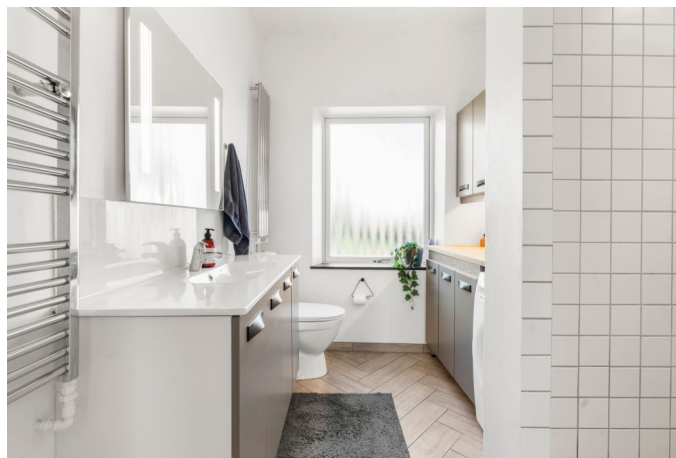
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs

Adresse: Slagtergade 50, 1., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 726842
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

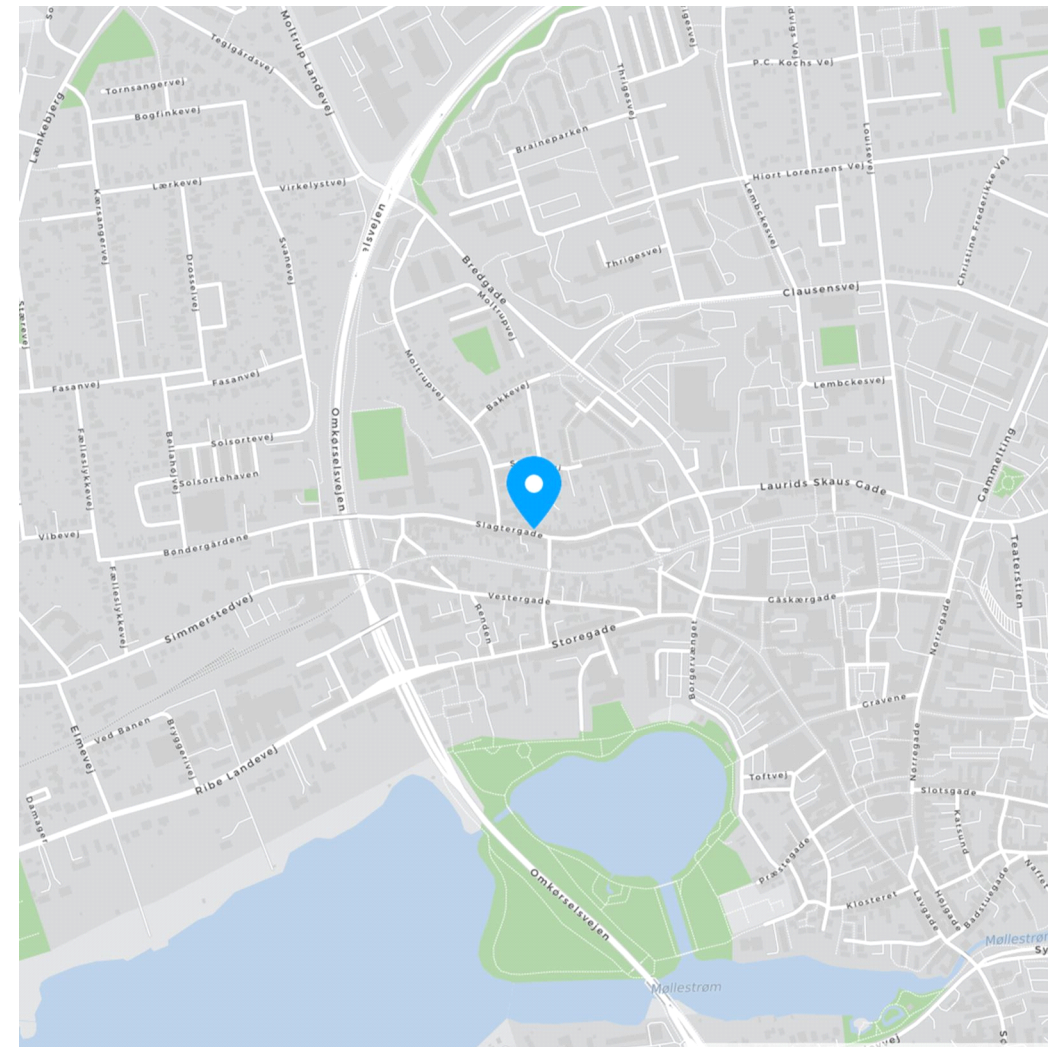
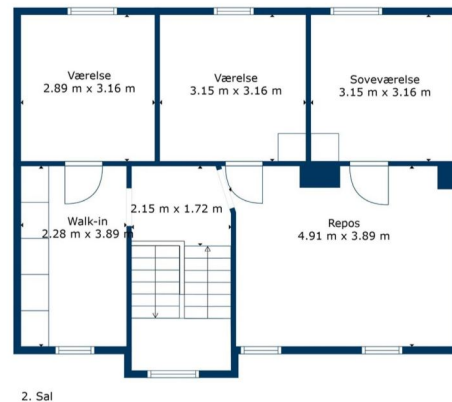
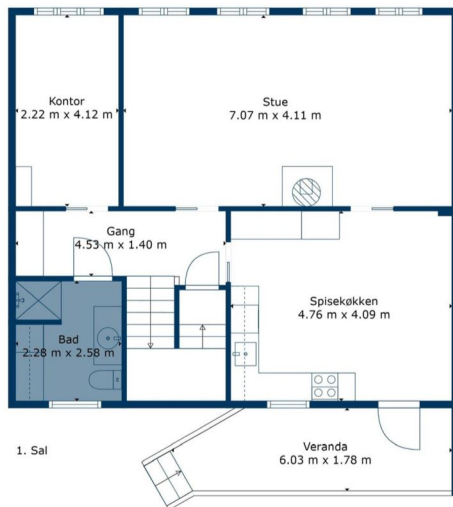
Dato: 31.01.2026



Adresse: Slagtergade 50, 1., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 726842
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

Dato: 31.01.2026





Adresse: Slagtergade 50, 1., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 726842
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	171 Haderslev
BFE-nr.:	5760313
Ejl.nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1910/1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.580.720 kr.
Grundværdi:	338.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.264.576 kr.
Grundlag for grundskyld:	270.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	0 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
BBR-boligareal:	155 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033
https://dokument.plandata.dk/11_9719224_1643663955230.pdf

Lokalplan: Det centrale byområde - vest
https://dokument.plandata.dk/20_1003587_1704804117082.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - 121

Kulturstyrelsen: Ejendommen er erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 4.

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.

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 04.04.1990 lbnr. 4769-41 Tillægstekst Vedtægter for Boligfællesskabet mv, §11 not

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Slagtergade 50, 1., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 726842
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Popermo Forsikring
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.: 12.410 Forbrug: 22,00 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Årsforbrug og årsudgift er beregnet efter fordelingstal 155/222.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

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 skatkestop 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 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.

Brændeovnens produktionsår er ukendt:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Ideel andpart

Anpartens grundværdi er beregnet til 50% af den samlede grundværdi og ejendomsværdien er beregnet ud fra fordelingstal 155/222.



Adresse: Slagtergade 50, 1., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 726842
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse ansl.
Ejerforening ansl.

kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
6.449
6.868
50
10.000

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningssafgift af skødet
Ejerskiftegebyr ejerforeningen, anslået

kr.
kr.
kr.
kr.

1.745.000
12.350
1.500
1.758.850

I alt

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

23.367

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: Slagtergade 50, 1., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.745.000

Sagsnr.: 726842
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

Dato: 31.01.2026

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:

Afventer svar fra ejerforeningen.

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen skal evt. reduceres med sikkerheden til ejerforeningen: kr. 10.000,- .

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 – 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.

Og et godt og fejlfrit salg ... til den rigtige pris ... så hurtigt som