



REAL

Jomfrustien 9, 3. th, 6100 Haderslev

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	102
Kontant	995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.957		
Byggeår	1906	Energimærke	D

Sagsnr. **7261387**

RealMæglerne Haderslev & Vojens ApS

Jomfrustien 8, 1 / 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: Jomfrustien 9, 3. th, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261387
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

Dato: 10.06.2026



Klassisk lejlighed med attraktiv beliggenhed

Velkommen til denne charmerende lejlighed i en smuk ejendom fra 1906. Her får I 102 veludnyttede kvadratmeter med højt til loftet, flotte detaljer og en skøn atmosfære, der vidner om ejendommens historie.

Lejligheden byder på et stilfuldt mørkt køkken med et moderne udtryk. De lyse opholdsrum har en dejlig rummelighed og et flot lysindfald, som skaber en indbydende stemning.

Boligen rummer to gode værelser og et badeværelse. Derudover er der mulighed for at etablere et forældresoveværelse, hvilket giver ekstra fleksibilitet i indretningen.

Den gennemgående loftshøjde og de klassiske detaljer tilfører boligen masser af karakter, mens den gode planløsning giver mange indretningsmuligheder.

Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til den nyopførte park samt byens butikker, caféer, grønne områder og øvrige faciliteter, så I får det bedste af bylivet lige uden for døren.

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.

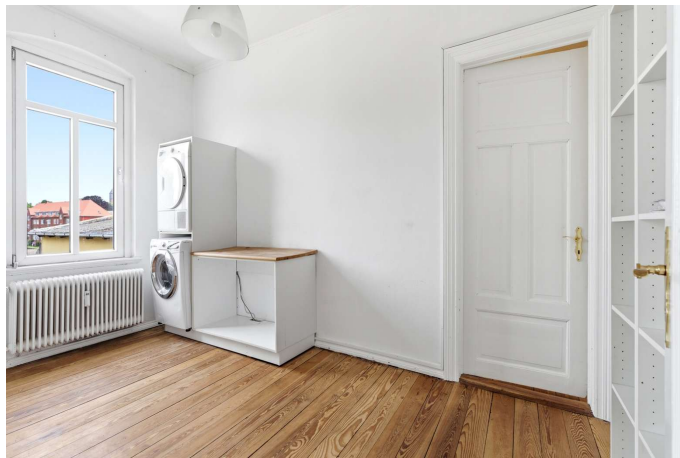
Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs



Adresse: Jomfrustien 9, 3. th, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261387
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

Dato: 10.06.2026

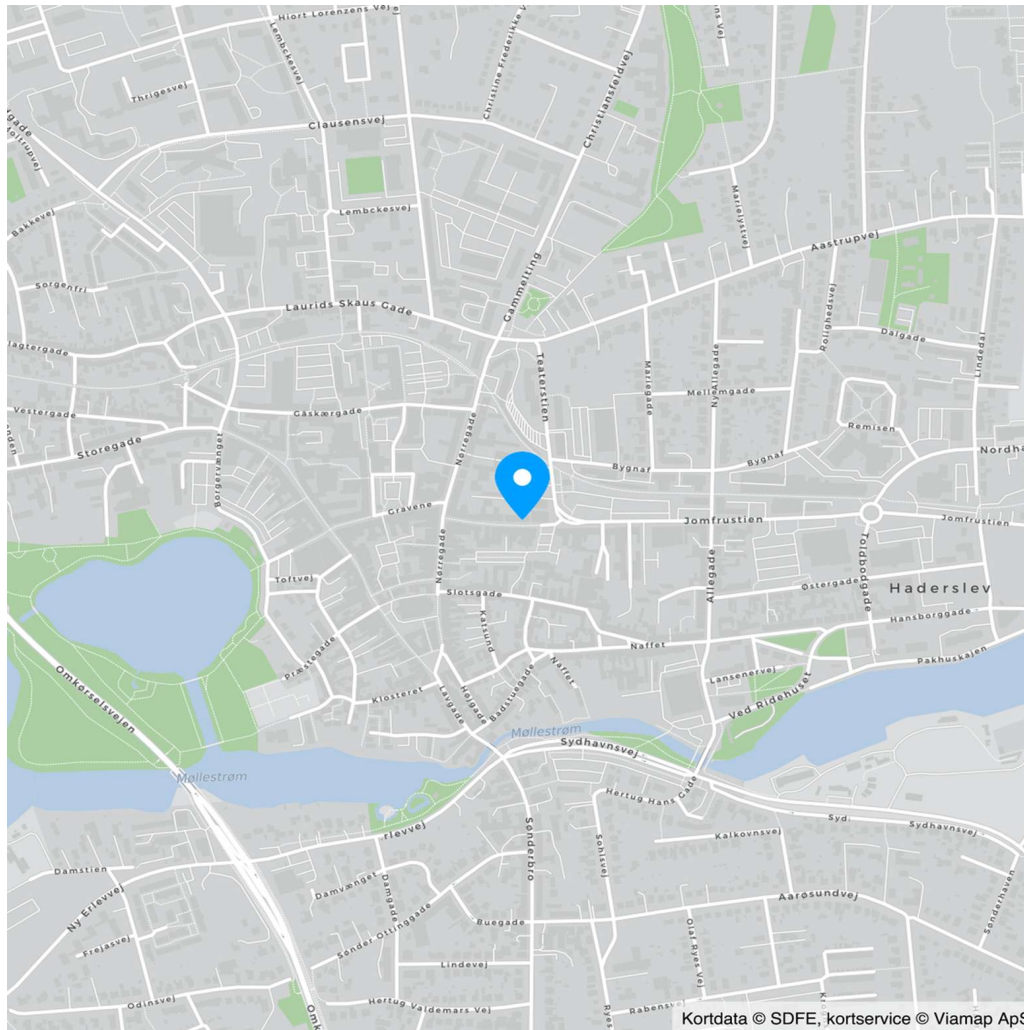




Adresse: Jomfrustien 9, 3. th, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261387
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

Dato: 10.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Jomfrustien 9, 3. th, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261387
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

Dato: 10.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	867 Haderslev
BFE-nr.:	306699
Ejerl. Nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1906

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.045.000
Grundværdi:	258.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	836.000
Grundlag for grundskyld:	206.400

Arealer**

Tinglyst areal:	102 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	102 m ²
BBR-boligareal:	102 m ²

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

* 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: 25.08.1960 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 08.06.1963 - Dok om at de i ejend.s bagbygning værende lejligheder må beboes af højst 2 personer mv
- Nr. 3: 23.09.1963 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 8: 04.10.2013 - Vedtægter for Ejerforeningen Jomfrustien 9, 6100 Haderslev

Planer

Kommuneplan 10.10.CE.01 - Centerområde Nørregade
Lokalplan 10.60-4 - Midt for en del af det centrale byområde

Varmeplan:

Spildevandsplan:

Drikkevandsinteresser: Ejendommen er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Kulturstyrelsen: Ejendommen er fredet / erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 3

Forurennet grund: Områdeklassificeret

Anvendelsesbegrænsninger

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Jomfrustien 9, 3. th, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261387
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

Dato: 10.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.264	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	2.621	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Ejerforeningskontingent	kr.	16.512	Egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Jordflytningsgebyr	kr.	2	I alt	kr.	1.010.350
Rottebekæmpelse	kr.	82			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.481			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.471 md. / 65.652 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.347 md. / 52.165 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Jomfrustien 9, 3. th, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 7261387
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

Dato: 10.06.2026

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. 5: hovedstol kr. 682.000
Nr. 6: hovedstol kr. 229.000
Nr. 7: hovedstol kr. 240.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 102 / 948

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

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.