



REAL

Jomfrustien 7, 1. th., 6100 Haderslev

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	173
Kontantpris	1.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.489		
Byggeår/ombygget	1907/1980	Energimærke	E

Sagsnr. **726955**

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: Jomfrustien 7, 1. th., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 726955
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Dette er en lejlighed udover det sædvanlige – beliggende midt i Haderslev i en veldrevet ejerforening med en rolig og flot anlagt gårdhave som ekstra bonus. Allerede ved ankomst fornemmer man kvaliteten; opgangen er både præsentabel og velholdt, og man bliver budt velkommen i en lejlighed, der emmer af historie og charme.

Med sine 173 kvadratmeter får man rigeligt med plads og en atmosfære, der straks fanger øjet. Entréen er rummelig og funktionel med god plads til både overtøj og sko. Lejligheden har en imponerende loftshøjde, originale trægulve og store vinduespartier, som sikrer et naturligt og behageligt lysindfald i alle rum.

Planløsningen er virkelig gennemtænkt og byder på tre stuer ensuite – et sjældent syn i Haderslev. Her får du nogle enestående rum, der flyder sammen og skaber et fantastisk indtryk. De giver plads til både hverdag og fest – og skulle behovet opstå, er der mulighed for at omdanne en af stuerne til et ekstra værelse.

Køkkenet har en god størrelse og rummer både plads til madlavning og opbevaring, særligt med det tilhørende viktualierum. Badeværelset er blevet renoveret, fremstår moderne og har el gulvvarme. Hertil kommer et stort soveværelse og et ekstra værelse, som endda har sit eget lille walk-in – perfekt til opbevaring eller som garderobe.

Du bor midt i hjertet af Haderslev, hvor du har gåafstand til alt, hvad du har brug for i hverdagen – indkøb, caféer, butikker, specialforretninger, kultur og offentlig transport. Alt sammen lige uden for døren, uden at du behøver gå på kompromis med ro og charme.

Området omkring Jomfrustien er i stor udvikling, og første etape af det nye byfornyelsesprojekt er allerede færdiggjort. Det betyder, at man i dag har en skøn, nyetableret park lige om hjørnet – en grøn oase midt i byen, som tilføjer ekstra værdi til hverdagen. Som en sjælden fordel er det også muligt at overtage sælgers lukkede parkeringsplads, så du altid har nem og sikker parkering tæt på hjemmet.

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: Frederik Trans

Adresse: Jomfrustien 7, 1. th., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 726955
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

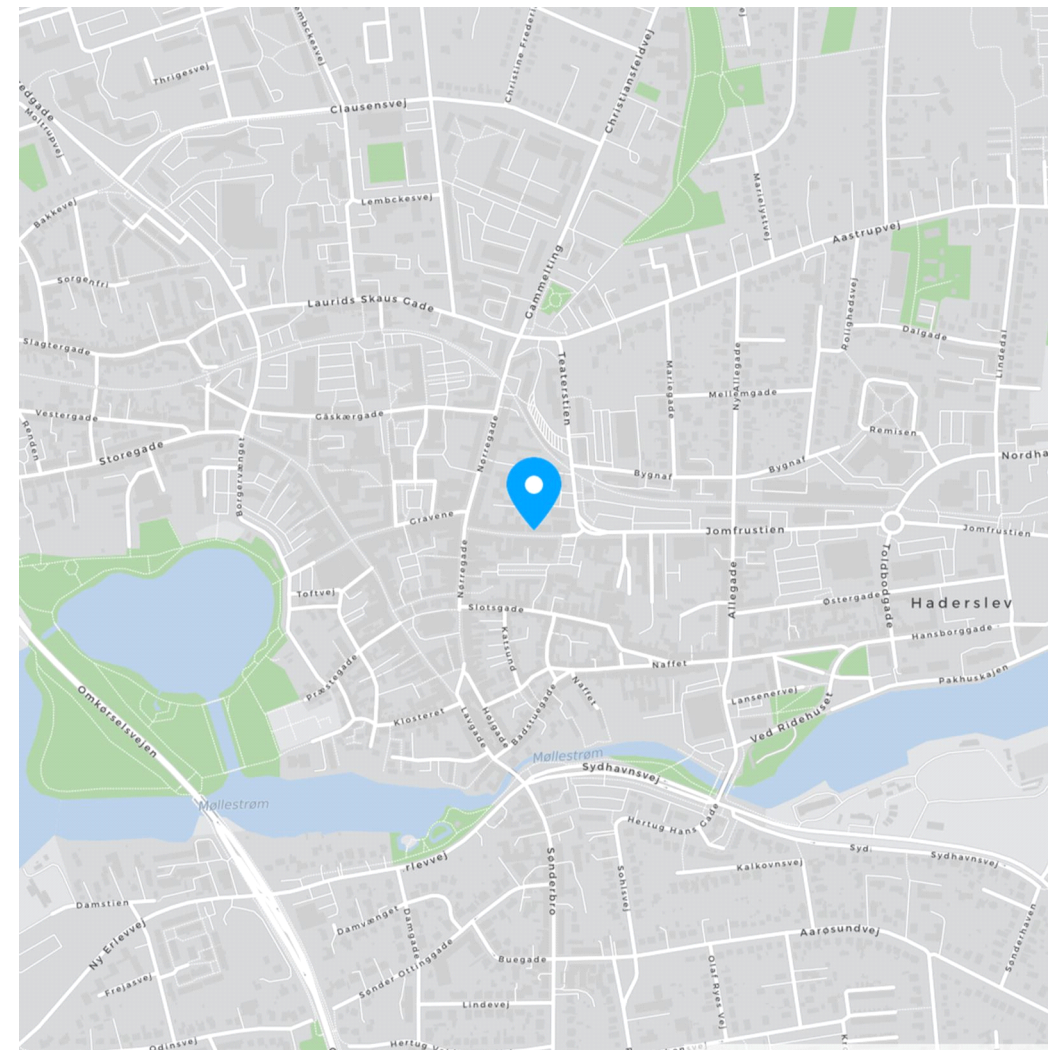
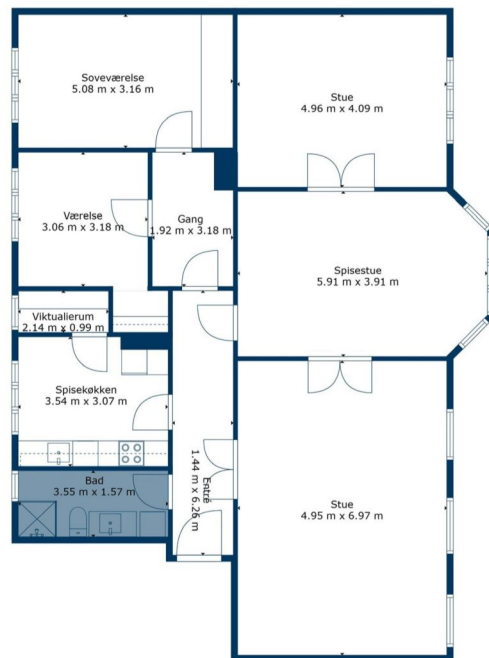
Dato: 31.01.2026



Adresse: Jomfrustien 7, 1. th., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 726955
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 31.01.2026





Adresse: Jomfrustien 7, 1. th., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 726955
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 866 Haderslev
BFE-nr.: 306684
Ejl.nr.: 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1907/1980

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 164 m²
- heraf boligareal: 164 m²
BBR-boligareal: 173 m²
Evt. øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.801.000 kr.
Grundværdi: 421.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.440.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 336.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab mrk. frigor 2024
Emhætte mrk. Silverline 2018
Komfur med ovn mrk. Asko 2018
Opvaskemaskine mrk. Bosch 1998
Kombi vaskemaskine og tørretumbler mrk. Haier 2023

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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

Kommuneplan 2025-2037
https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1738315448396.pdf

Lokalplan: Midt for en del af det centrale byområde
https://dokument.plandata.dk/20_1005641_1705413293934.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - 172-1

Kulturstyrelsen: Ejendommen er fredet / erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 6.

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 27.09.1909 lbnr. 914229-41 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 12.06.1940 lbnr. 914230-41 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, gårdsplads
Nr. 3 lyst d. 12.06.1940 lbnr. 914231-41 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
Nr. 4 lyst d. 25.08.1960 lbnr. 914232-41 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt



Adresse: Jomfrustien 7, 1. th., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 726955
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 20.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser et årligt varmemeforbrug på 7.454 kr.

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 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 salgsopstilling.
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.

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.



Adresse: Jomfrustien 7, 1. th., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 726955
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening

kr.
kr.
kr.

Pr. år
7.348
4.277
18.240

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr ejerforeningen, anslået

kr.
kr.
kr.
kr.

1.495.000
10.850
1.500
1.507.350

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

29.865

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 7, 1. th., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 726955
Ejerudgift/md.: kr. 2.489

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:

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	700.000	712.830	705.547	DKK	1,93	19.209	21,75	3,09			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter:

Redskabsrum og mindre kælder med installationer

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen skal evt. reduceres med sikkerheden til ejerforeningen: kr. *** .

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