



REAL

Teaterstien 19, 3. 19., 6100 Haderslev

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	57
Kontantpris	495.000	Værelser	1
Ejerudgift	1.174		
Byggeår/ombygget	1962/1998	Energimærke	C

Sagsnr. **726922**

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: Teaterstien 19, 3. 19., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 726922
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Teaterstien 19 – en skøn og velholdt ejerlejlighed på 57 kvm, beliggende midt i Haderslev i en god og velfungerende ejerforening. Ejendommen har elevator, hvilket gør den let tilgængelig for alle aldre.

Lejligheden har en enkel og funktionel indretning med køkken, badeværelse og en rummelig stue, hvor der er god plads til både sofahygge og spisebord. Her bor du i gåafstand til byens butikker, caféer og grønne områder – perfekt til dig, der ønsker en nem og bekvem hverdag.

Lejligheden er i dag udlejet, hvilket gør den særligt interessant for investorer, der søger en bolig med eksisterende lejeindtægt.

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: Teaterstien 19, 3. 19., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 726922
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

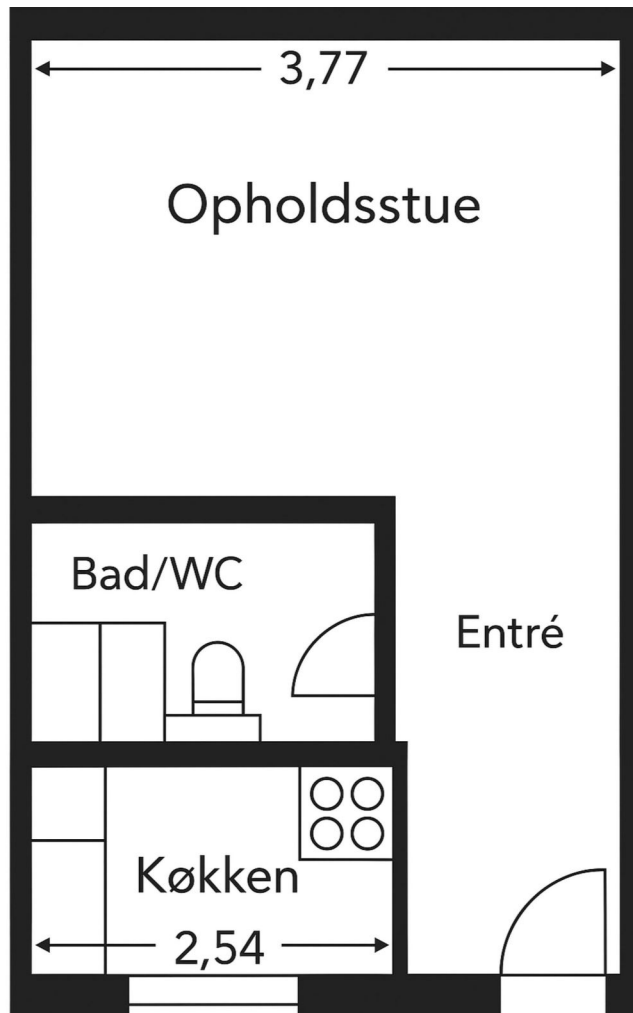
Dato: 31.01.2026



Adresse: Teaterstien 19, 3. 19., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 726922
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 31.01.2026





Adresse: Teaterstien 19, 3. 19., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 726922
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Haderslev
Matr.nr.:	3387 Haderslev
BFE-nr.:	299989
Ejl.nr.:	19
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Fælles spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1962/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	528.000 kr.
Grundværdi:	158.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	422.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	126.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	57 m ²
- heraf boligareal:	48 m ²
- heraf areal til andet:	9 m ²

BBR-boligareal:	57 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

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

Lokalplan: Facadebebyggelse og rutebilstation ved Gammelting
https://dokument.plandata.dk/20_1005639_1438941129293.pdf

Spildevandsplan: Kloakopland - 172-1

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 04.05.1961 lbnr. 919094-41 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 09.08.1961 lbnr. 919095-41 Tillægstekst Dok om at 1 værelses lejligheder kun må bebos af højst 2 personer uden børn mv
Nr. 3 lyst d. 14.10.1961 lbnr. 919096-41 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
Nr. 4 lyst d. 08.11.1962 lbnr. 919097-41 Tillægstekst Dok om pligt til, i tilfælde af krigstilstand, at sætte køleanlæg ud af drift mv
Nr. 5 lyst d. 08.06.1963 lbnr. 919098-41 Tillægstekst Dok om skel/byggeretsligt skel mv
Nr. 6 lyst d. 17.10.2006 lbnr. 21783-41 Tillægstekst Vedtægter for Foreningen af ejerlejligh- hedsejere i ejendommen matr. 3387 Haderslev se hovedejendommen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedevarer har hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Tilbehøret i lejligheden tilhører lejer.

Øvrige tilstedevarer har hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Teaterstien 19, 3. 19., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 726922
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: *Der tages forbehold for forsikringens præmie og dækningsomfang indtil police foreligger.

**For uddybelse af forsikringsforhold herunder forbehold, henvises til forsikringspolice/forsikringstilbuddet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Aconto betaling varme pr. mdr. 500,-

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 Elinstallationsrapport.

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 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: Teaterstien 19, 3. 19., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 726922
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening

kr.
kr.
kr.

Pr. år
2.154
1.930
10.000

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr ejerforeningen, anslået

kr.
kr.
kr.
kr.

495.000
4.850
1.500
501.350

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

14.085

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: Teaterstien 19, 3. 19., 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 726922
Ejerudgift/md.: kr. 1.174

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:

Jf. regnskabet 2022 er der gæld til ejerforeningen kr. 6.571,19 - dette beløb og evt. tillæg indfries af sælger ved salg.

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter:

Elevator, vaskekælder, kælderrum.

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