



REAL

Østergade 44, 6100 Haderslev

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	199
Kontant	3.995.000	Erhverv m ²	134
Ejerudgift	2.240	Grund m ²	232
Byggeår/ombygget	1897/2012	Energimærke	C

Sagsnr. **7261374**

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: Østergade 44, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 7261374
Ejerudgift/md.: kr. 2.240

Dato: 10.08.2026



Historisk ejendom. Kompromisløs renovering. Eksklusiv bolig.

Nogle ejendomme imponerer med deres størrelse. Andre med deres historie. Østergade 44 formår begge dele – og lidt til.

Bag den karakterfulde facade fra 1897 gemmer sig en ejendom, hvor historien er bevaret med stor respekt, samtidig med at boligen er løftet til et niveau, man sjældent oplever. Ejendommen rummer hele 199 m² bolig fordelt på 1. og 2. sal samt 106 m² erhverv i stueplan, hvilket giver en sjælden kombination af eksklusiv bolig og spændende muligheder.

Den helt store oplevelse venter, når man bevæger sig op i lejligheden.

I 2022 blev boligen gennemgribende totalrenoveret med kompromisløs sans for kvalitet, æstetik og materialevalg. Her er intet overladt til tilfældighederne. Tværtimod er renoveringen udført med stor respekt for ejendommens alder og sjæl, hvor de klassiske proportioner og den herskabelige fornemmelse er bevaret, mens moderne komfort og eksklusive løsninger er tænkt ind overalt.

Resultatet er en bolig, der uden tvivl hører til blandt de mest eksklusive lejligheder i Haderslev.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det smukke AUBO-køkken, hvor stilrent design, elegante detaljer og materialer i høj kvalitet danner rammen om hverdagen. Her er åben forbindelse til spiseafdelingen, og de store, lyse opholdsrum skaber en fantastisk atmosfære med masser af luft og naturligt lys.

Boligen fortsætter med samme gennemførte kvalitet hele vejen igennem. Flere store værelser, to stilfulde badeværelser, bryggers og en indrettet tagetage giver plads til både familien og den kvalitetsbevidste køber. Fra stuen er der udgang til en skøn altan, hvor man kan nyde udelivet midt i byen, mens det hyggelige gårdmiljø bag ejendommen tilfører en sjælden ro.

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.

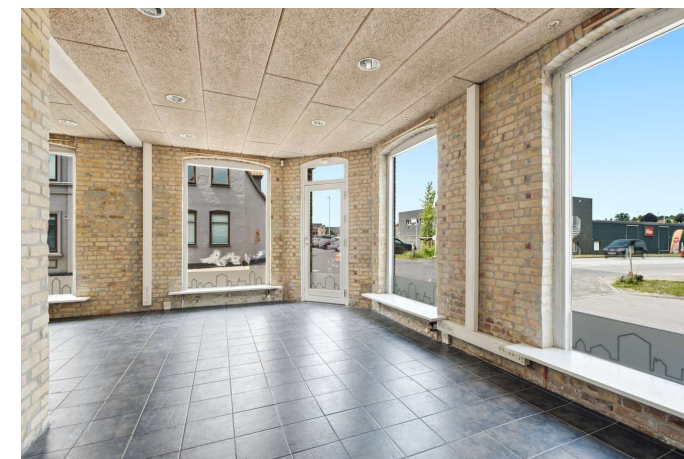
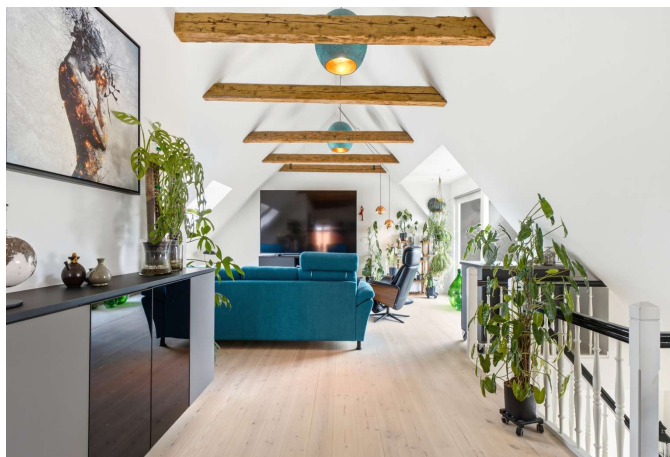
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Frederik Trans

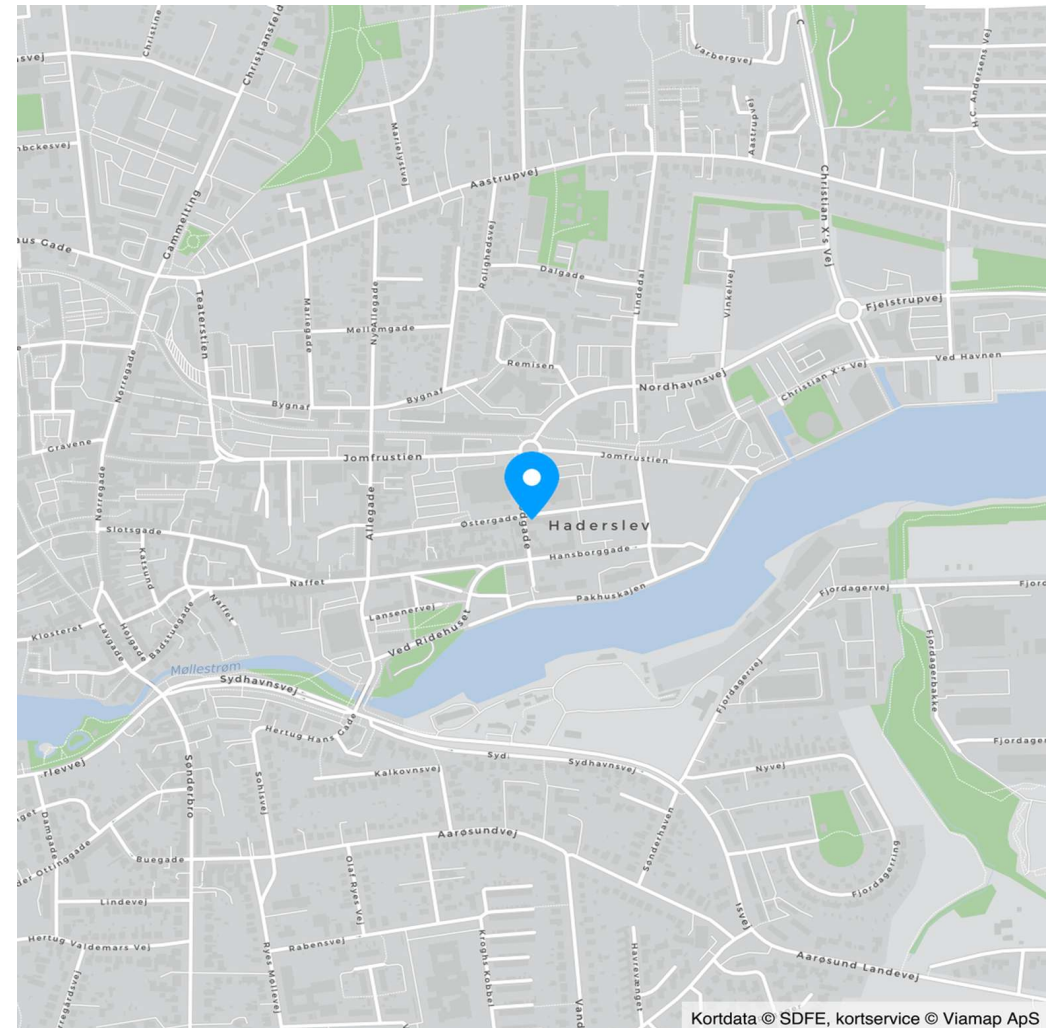
Adresse: Østergade 44, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 7261374
Ejerudgift/md.: kr. 2.240

Dato: 10.08.2026



Dato: 10.08.2026





Adresse: Østergade 44, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 7261374
Ejerudgift/md.: kr. 2.240

Dato: 10.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 804 Haderslev
BFE-nr.: 5760955
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1897/2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.939.000
Grundværdi: 623.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.551.200
Grundlag for grundskyld: 498.400

Arealer**

Grundareal: 232 m²
Boligareal i alt: 199 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 24 m²
Erhvervsareal: 134 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: 06.02.2006 - Lokalplan 11.108.1-1 41_HAD_804

Planer

Kommuneplan 10.13.BE.03 - Blandet bolig- og erhvervsområde Ved Havnen III

Lokalplan 10-12 - Område til bolig og erhverv på Haderslev Havn

Spildevandsplan: Ejendommen er beliggende i et område med spildevandsplaner

Kulturstyrelsen: Ejendommen er bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 6.

Anvendelsesbegrænsninger

Tilbehør:

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

Køleskab (Liebherr, 2024), Fryser (Liebherr, 2024), Ovn (De dietich, 2023), Kogeplade (Bora, 2025), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele, 2022), Tørretumbler (Miele, 2022), Mikrobølgeovn (De dietich, 2023), Vinkøleskab (Liebherr, 2023)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Østergade 44, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 7261374
Ejerudgift/md.: kr. 2.240

Dato: 10.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Policenr.: 120167758

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Fjernvarme og abonnement

Sælger har indtrådt i en abonnements-aftale med Haderslev Fjernvarme vedr. varmeveksleren der er installeret på ejendommen.
Beløbet herfor er angivet i salgsopstillingens ejerudgifter.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere foruren

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren.

Plantegning

Køber er bekendt med og pligtig at acceptere, at plantegning på udleveret salgsopstilling i forbindelse med overvejelse af købet, ikke er målfast og alene er vejledende. Køber er udtrykkeligt gjort opmærksom herpå og kan derfor ikke rette krav mod sælger eller ejendomsmægler i den henseende.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.600 Forbrug: 37.037 KWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Østergade 44, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 7261374
Ejerudgift/md.: kr. 2.240

Dato: 10.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.911	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	6.330	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Jordflytning	kr.	2	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse	kr.	106	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	8.713	I alt	kr.	4.035.850
Renovation	kr.	3.815			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 26.878			

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 21.789 md. / 261.470 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.321 md. / 207.848 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: 09.07.2026

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: Østergade 44, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 7261374
Ejerudgift/md.: kr. 2.240

Dato: 10.08.2026

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. 2: hovedstol kr. 2.202.000
Nr. 3: hovedstol kr. 750.000
Nr. 4: hovedstol kr. 866.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.