

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Vestergade 24B, 6100 Haderslev

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	97
Kontant	1.895.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.534	Grund m ²	204
Byggeår/ombygget	1880/1983	Energimærke	B

Sagsnr. **7261350**

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: Vestergade 24B, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 7261350
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 28.06.2026



På Vestergade 24B i Haderslev finder I et virkelig hyggeligt og charmerende byhus, hvor atmosfæren mærkes allerede fra første skridt indenfor. Her får I en bolig med masser af sjæl, en super god udnyttelse af kvadratmeterne og en indretning, der gør huset både hyggeligt og utrolig anvendeligt i hverdagen.

Boligen fremstår flot og indflytningsklar med en lys og behagelig stemning, hvor køkken og stue smelter naturligt sammen og skaber husets naturlige samlingspunkt. Her er plads til både rolige hverdage, gæster omkring bordet og hyggelige aftener i hjemlige omgivelser. Lyset falder flot ind i opholdsrummene og understreger den varme og indbydende stemning, huset rummer.

På førstesalen finder I to gode værelser samt et ekstra opholdsrum, som kan bruges præcis efter behov – hvad enten det er kontor, tv-stue, legeområde eller en hyggelig læsekrog. Kælderen giver yderligere anvendelige kvadratmeter med bryggers og disponibelt rum, hvilket gør huset endnu mere funktionelt i dagligdagen.

Udenfor venter et hyggeligt gårdmiljø med fine muligheder for at skabe små oaser midt i byen, hvor man kan nyde solen og de rolige omgivelser. Samtidig er der mulighed for parkering ved huset, hvilket gør dette til et af de få byhuse i området, hvor man har den luksus lige ved døren.

Her bosætter I jer centralt i Haderslev med kort afstand til både byliv, indkøb, caféer og hverdagens nødvendigheder.

Alt i alt et virkelig fint byhus med charme, sjæl og en fantastisk indretning – perfekt til jer, der drømmer om et hjem, der er lige til at flytte ind i.

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.

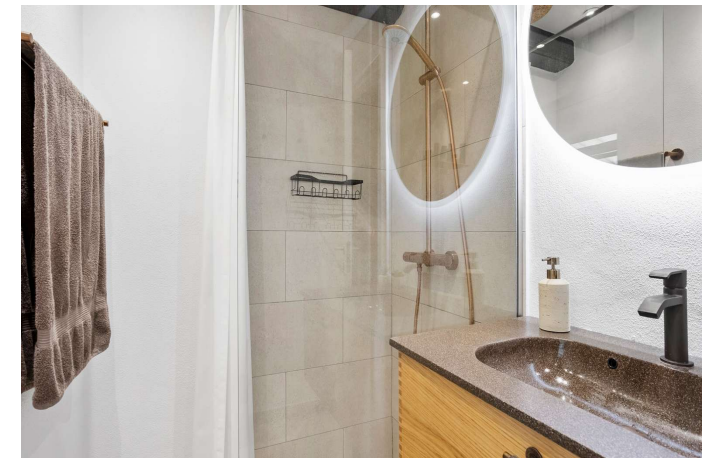
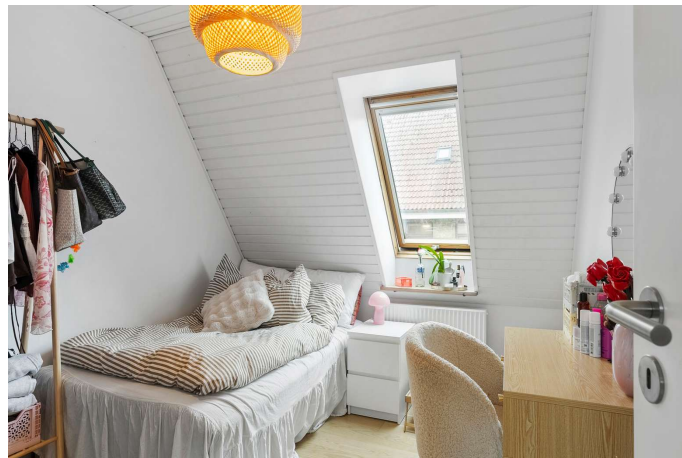
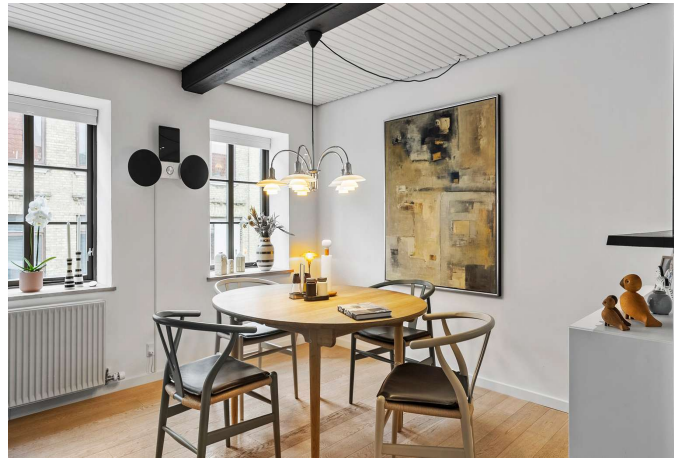
Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Erbs



Adresse: Vestergade 24B, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 7261350
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 28.06.2026

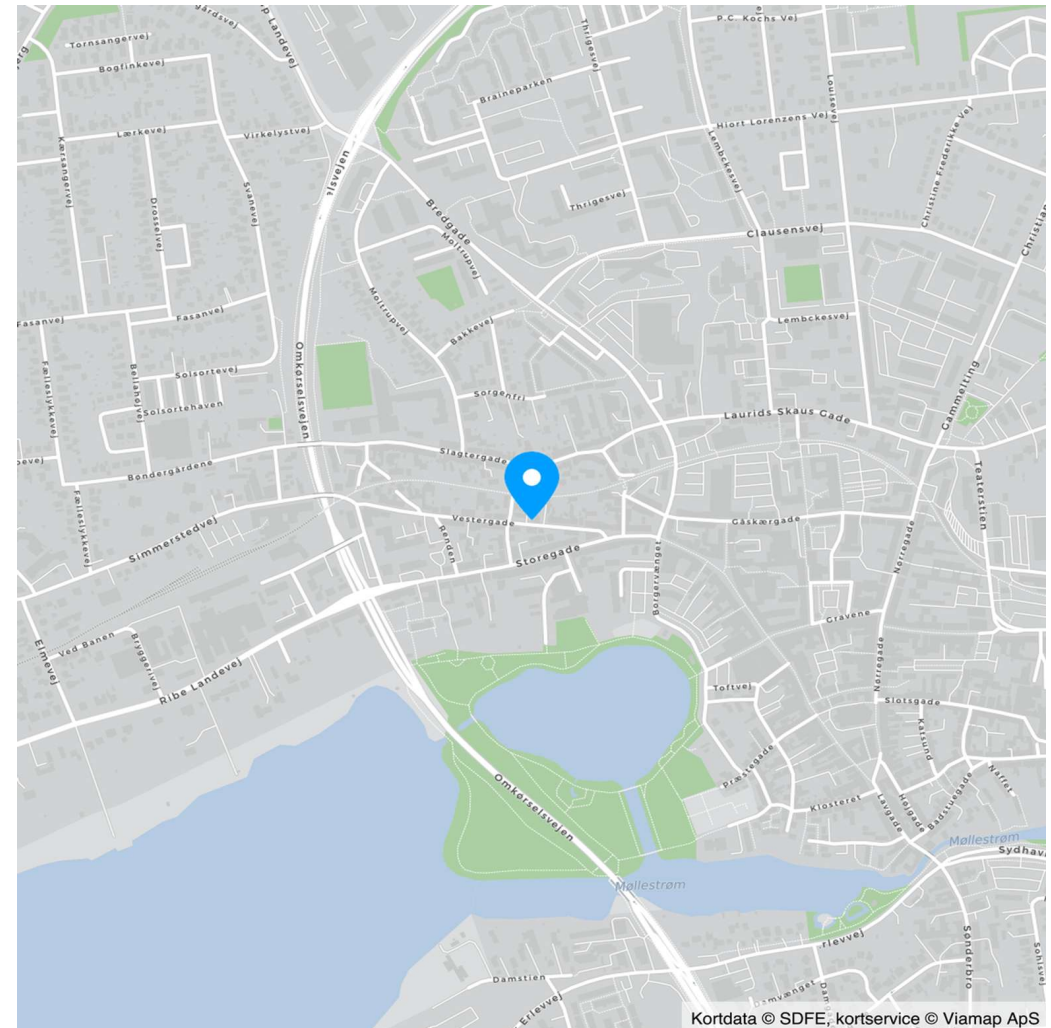
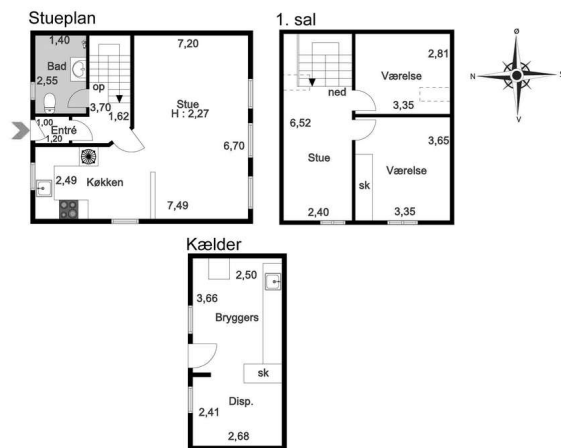




Adresse: Vestergade 24B, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 7261350
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 28.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Vestergade 24B, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 7261350
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 28.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til:
Kommune: Haderslev
Matr.nr.: 4379 Haderslev
BFE-nr.: 5764545
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1880/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.064.000
Grundværdi: 333.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 851.200
Grundlag for grundskyld: 266.400

Arealer**

Grundareal: 204 m²
Boligareal i alt: 97 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 23 m²
Udhus: 27 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. : 28.06.2026 -
- Nr. : 28.06.2026 -
- Nr. 1: 03.09.1959 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt, se matr. 278
- Nr. 2: 27.05.1983 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, antenneforening mv, se matr. 4378

Planer

Kommuneplan 10.10.BO.01 - Boligområde Vestergade
Lokalplan 10.60-2 - Det centrale byområde - vest

Anvendelsesbegrænsninger

Varmeplan: Haderslev fjernvarme
Spildevandsplan: Kloakopland - 111-1 - oakopland - 111-1

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.



Adresse: Vestergade 24B, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 7261350
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 28.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

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 salgsoptillingens 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 salgsoptilling 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.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

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

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Vestergade 24B, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 7261350
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 28.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.341	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	3.383	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Jordflytning	kr.	3	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	100	Udgift til egen rådgiver, anslået	kr.	7.500
Skorstensfejer ansl.	kr.	800	I alt	kr.	1.923.250
Husforsikring ansl.	kr.	6.000			
Renovation ansl.	kr.	3.785			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	18.412		

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.342 md. / 124.103 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.220 md. / 98.634 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: Vestergade 24B, 6100 Haderslev
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 7261350
Ejerudgift/md.: kr. 1.534

Dato: 28.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.600.000

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.